Chaffois

Commune de CHAFFOIS

REGLEMENT

Modification simplifiée n°1

Du Plan Local d'Urbanisme de

CHAFFOIS

Délibération du conseil communautaire

en date du 09/07/2020

Le 03/08/2020

Pour le Président empêché,

Le 1er Vice-Président,
G. COTE-COLISSON

Cachet de la CCGP

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU GRAND PONTARLIER
Grand Pontarlier
Communauté de communes
25300

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES **3**

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **7**

CHAPITRE 1 : ZONE U 7
CHAPITRE 2 : ZONE UY 15

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER **20**

CHAPITRE 1 : ZONE 1AU 20
CHAPITRE 2 : ZONE 2AU 22

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES **23**

CHAPITRE 1 : ZONE A 23
CHAPITRE 2 : ZONE N 28

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL d'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de CHAFFOIS, représenté sur les plans de zonage.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1°- Les articles d'Ordre Public du Règlement National d'Urbanisme précisés à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme.

2°- Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, s'appliquant sur le territoire communal concerné.

ARTICLE 3 - EQUIPEMENTS TECHNIQUES, RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

1°- « Les équipements techniques d'intérêt général (transformateurs électriques, réseau de transport d'énergie, abribus, etc.) sont autorisés dans toutes les zones et pourront être modifiés pour des exigences fonctionnelles et techniques. Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions précisées dans les règlements de zone ne sont pas applicables à ces équipements, sous réserve de s'intégrer harmonieusement au paysage. »

2°- « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*
Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment » (article L111-3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 4 - CLOTURES

Concernant les clôtures, en application notamment des dispositions de l'article R421-12 d) du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal a décidé par délibération en date du 3 juin 2013 de soumettre à déclaration préalable l'édification des clôtures sur tout le territoire communal.

ARTICLE 5 - LOTISSEMENT ET PERMIS VALANT DIVISION PARCELLAIRE

1° - Concernant les lotissements et permis valant division parcellaire, en application notamment des dispositions de l'article R.123-10 1° du Code de l'Urbanisme, les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme seront appréciées au regard de l'ensemble des projets de lotissements et des projets de permis valant division parcellaire (article R.431-24 du CU) sur toutes les zones du PLU, à l'exception des zones U et AU.

Dans ces zones U et AU, les règles du présent PLU ne s'appliqueront pas à l'échelle de l'unité foncière initiale mais à celle de chaque terrain issu des permis d'aménager et des permis valant division parcellaire (article R.431-24 du CU).

2° - « *Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.*
Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.
Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre co-lotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes ».

Le plan de zonage (Pièce 3.a) et la liste descriptive annexée au présent PLU (Pièce 4.5 du dossier de PLU) identifient les lotissements qui continuent d'être régis par les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés et par les arrêtés les concernant.

ARTICLE 6 - VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

En matière d'**archéologie préventive**, les textes législatifs et réglementaires suivants sont applicables à l'ensemble du territoire communal :

- le Code du Patrimoine et notamment son livre V : les articles L.521-1 à L.524-16 et les articles L.531-1 à L.531-19 relatifs aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites ;
- le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Conformément à l'article 4 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, **la saisine du Préfet de Région**, par la personne projetant les travaux ou l'autorité administrative chargée de l'instruction du projet, est obligatoire pour les opérations suivantes, quel que soit leur emplacement :

- les zones d'aménagement concerté (ZAC) créées conformément à l'article L 311 du Code de l'Urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les lotissements régis par l'article R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les aménagements et ouvrages précédés d'une étude d'impact au titre de l'article L 122-1 du Code de l'Environnement,
- et les travaux sur les immeubles classés au titre des Monuments Historiques dispensés d'autorisation d'urbanisme mais soumis à autorisation en application de l'article L 621-9 du Code du Patrimoine.

De plus, les travaux suivants font l'objet d'une **déclaration préalable** auprès du Préfet de Région, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire ou d'aménager, en application du Code de l'Urbanisme :

- les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre,
- les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes, affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de10 000 m²,
- les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000m²,
- les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 mètre et portant sur une surface de plus de 10 000 m².

Les autres projets, c'est-à-dire les travaux dont la réalisation est subordonnée à :

- un permis de construire en application de l'article L 421-1 du Code de l'Urbanisme,
- un permis de démolir en application de l'article L 421-3 du même Code,
- une déclaration préalable déposée en application de l'article L 421-4 du même Code,
- un permis d'aménager en application de l'article L 421-2 du même Code,
- une décision de réalisation de zones d'aménagement concerté en application des articles R 311-7 et suivants du même Code,

ne donneront pas lieu à une saisine du préfet de Région, sauf si ce dernier, en application de l'article 6 de ce même décret, demande communication d'un dossier qui ne lui a pas été transmis, lorsqu'il dispose d'informations lui indiquant que le projet est susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique.

De même, en application de l'article 7 de ce décret, les autorités compétentes pour délivrer les autorisations ci-dessus, peuvent décider de saisir le Préfet de Région pour un dossier, en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

D'autre part, en application de l'article L 531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites, toute découverte de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement :

- au Service Régional de l'Archéologie. Adresse postale : DRAC – Service Régional de l'Archéologie, 7 rue Charles Nodier - 25043 BESANCON Cedex - Tél. 03 81 25 54 07),
- soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen et avis d'un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L544-1 à L544-13 du Code du Patrimoine, livre V archéologie, chapitre 4, dispositions pénales.

ARTICLE 7 – PREVENTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

1°- Le territoire communal est classé en zone à risque sismique 3 « modérée » d'après le nouveau zonage sismique institué par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010. Les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières, conformément aux textes réglementaires suivants : l'arrêté du 22 octobre 2010 pour les bâtiments de la classe dite « à risque normal », applicable à partir du 1er mai 2011 et l'arrêté du 24 janvier 2011 pour les installations classées dites Seveso, entrant en vigueur à partir du 1er janvier 2013.

2°- En application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement posant le principe de la prise en compte des nuisances sonores lors de la construction de bâtiments à proximité d'infrastructures de transports terrestres, les RD72 et RD471 ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2011159-0010 en date du 8 juin 2011 déterminant la largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces infrastructures. Les secteurs soumis aux dispositions de la loi sur le bruit sont présentés sur le plan de zonage du PLU (Pièces n°3.a, 3.c et 3.d).
Dans les secteurs affectés par le bruit, les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux Codes de la Construction et de l'Environnement (cf. arrêté préfectoral, pièce n°8 du dossier de PLU).

3° - Au regard notamment de l'Atlas des Risques Géologiques du Département édité en 2001 par la DDE, la commune de CHAFFOIS est affectée par des risques de mouvements de terrain plus ou moins importants selon les secteurs (dolines). Pour garantir l'information des pétitionnaires, constructeurs et usagers quant à ces risques éventuels, les secteurs concernés sont identifiés par une trame particulière sur les plans de zonage.

D'une manière générale, concernant la nature des sols karstiques (caractéristiques fréquentes et connues de tous en notre région), les constructeurs ont tout intérêt à faire procéder à toute étude géotechnique utile sous leur responsabilité avant d'entreprendre tous travaux affectant le sol.

Les secteurs soumis à un aléa fort (forte densité de dolines) sont inconstructibles.

Dans les secteurs à moyenne densité de dolines et en dehors de ces secteurs, il convient de tenir compte des recommandations suivantes :

- les éventuelles poches d'argiles devront être purgées et remplacées par des matériaux calcaires sains et compactés ;
- les éventuels vides devront être comblés avec des matériaux sains et compactés ;
- les fondations devront être ancrées dans le calcaire compact et/ou au minimum à une cote hors gel ;
- les éventuelles parties enterrées devront être ceinturées par un système drainant.

Si durant la phase de terrassements, des vides, des failles ou fissurations importantes sont mises à jour, il conviendra de prendre l'attache d'un bureau d'études spécialisé.
De même, si l'on observe lors des terrassements une poche argileuse très développée et dont la purge ne peut être économiquement envisagée (quantité de matériaux à évacuer trop importante), il conviendra alors de prendre l'attache d'un bureau d'études spécialisé qui définira les dispositions constructives adaptées à la nature du sol.

ARTICLE 8 - EMPLACEMENTS RESERVES & SERVITUDES

1° - En application de l'article L.123-2 b) du Code de l'Urbanisme, la commune de CHAFFOIS a institué des servitudes consistant *« à réserver, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit. »*
Les sites concernés par ce dispositif est repéré aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro (SM + numéro). Ce numéro renvoie à la liste des Servitudes de Mixité Sociale annexée au présent règlement (Pièce 4.5).

2° - Et en application de l'article L.123-1-5 8° du Code de l'Urbanisme, la commune de CHAFFOIS a institué des emplacements réservés destinés à la réalisation d'équipements nécessaires à la collectivité, au développement des quartiers et à faciliter les déplacements dans la commune. Ces emplacements sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro. Ce numéro renvoie à la liste des Emplacements Réservés annexée au présent règlement (Pièce 4.2).

ARTICLE 9 – PROTECTION AGRICOLE, DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DES BOISEMENTS.

1°- L'implantation des constructions, à usage d'habitation ou habituellement occupées par des tiers, par rapport aux bâtiments agricoles devra respecter les règles de réciprocité imposées par l'article L 111-3 du Code Rural, issue de la Loi d'Orientation Agricole du 9 Juillet 1999.

2°- En application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, la commune de CHAFFOIS a identifié des éléments de paysage à protéger.
Tous travaux non soumis à un régime d'autorisation qui auront pour effet de modifier ou de détruire ces éléments de paysage devront faire l'objet d'une déclaration préalable et un permis de démolir sera exigée préalablement à la destruction de tout bâtiment protégé, en application des articles L.421-12, L.421-17, L.421-23 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
Les plans de zonage (Pièces 3.a à 3.d) identifient ces éléments de paysage à protéger dont la liste descriptive est annexée au présent PLU (Pièce 4.4 du dossier de PLU).

3°- En application de l'article R.126-6 du Code Rural, la commune de CHAFFOIS a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 30 Mars 1981 définissant les zones dans lesquelles les semis et les plantations d'essences forestières peuvent être interdits ou réglementés. Dans les secteurs réglementés, les semis et boisements sont soumis à autorisation à l'exclusion des parcelles urbanisées. Le plan des zones soumises à la réglementation des boisements est annexé au présent PLU (Pièce 7 - Réglementation des Boisements).

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont les suivantes :

- **Zone U**, elle couvre les espaces urbanisés du Village ;
- **Zone UY**, elle couvre une zone vouée aux activités économiques.

CHAPITRE 1 : ZONE U

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE « U »

Extrait du rapport de présentation

La zone « U » couvre les espaces urbanisés du village de CHAFFOIS. Elle se caractérise par un bâti relativement dense, plus ou moins homogène. Elle accueille une mixité des fonctions : habitat, services, activités, ...

L'objectif de la zone U est de conserver, voire de renforcer la physionomie et l'identité communale, ainsi que la diversité des fonctions qui sont le complément naturel de l'habitat.

Elle comprend deux secteurs Ue voués à l'accueil d'équipements publics et un secteur Uc représentant le périmètre dans lequel doivent être préservés ou développés les commerces de proximité (Art. 123-1-5 7°bis du CU). Enfin, un secteur de la zone U fait l'objet d'orientations particulières d'aménagement et de programmation (OAP 1 -Pièce 1.b du dossier de PLU).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles U1 et U2 est admise.

ARTICLE U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1° - D'une manière générale, sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol à vocation forestière,
- les occupations et utilisations du sol à vocation agricole, à l'exception de celles admises sous condition à l'article U2,
- les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle,
- les occupations et utilisations du sol à vocation artisanale et commerciale, à l'exception de celles admises sous condition à l'article U2,
- la démolition des édifices protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, à l'exception des démolitions partielles admises sous condition à l'article U2,
- le camping-caravaning, les garages collectifs de caravanes et camping-cars et les habitations légères de loisirs,
- les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article U2,
- le changement de destination des locaux commerciaux, dans le seul secteur Uc,
- les dépôts de tout type de matériaux, sauf ceux liés et nécessaires à une activité autorisée dans la zone,
- les entrepôts de toute nature, sauf ceux liés et nécessaires à une activité autorisée dans la zone,
- les boxes à chevaux et chenils,
- et les carrières.

2°- En sus, de manière spécifique, dans les secteurs Ue, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception :

- des constructions et des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- et des occupations et utilisations du sol admises sous conditions à l'article U2 2°.

ARTICLE U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1°- Sont admis :

- les occupations et utilisations du sol à vocation agricole sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité agricole en place,
- les occupations et utilisations du sol à vocation artisanale et commerciale, sous condition d'être compatibles avec l'habitat, sans que la Surface de Plancher de la construction consacrée à l'activité n'excède 150 m²,
- la démolition d'une partie ou d'un élément architectural d'un édifice à conserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, sous condition qu'elle ne remette pas en cause la qualité architecturale de l'ensemble ;
- les installations classées à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant,
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone. Le comblement des dolines est dans tous les cas interdit, celles-ci devant rester en état.

2°- En sus, de manière spécifique, dans les secteurs Ue, sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation, seulement si elles sont directement liées et nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif, et si elles sont incorporées aux bâtiments autorisés, dans la limite d'un logement par équipement ;
- les extensions limitées des constructions existantes et leurs annexes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3 - ACCES ET VOIRIE

1°- ACCES

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer :

- l'approche des services de secours au plus près des bâtiments,
- la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- et la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Des prescriptions particulières pourront être imposées également en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.

2°- VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, déneigement,...).

Toute voirie nouvelle doit être conçue dans son tracé et son emprise, dans le traitement de ses abords et de son revêtement de manière à préserver les milieux naturels, à limiter l'imperméabilisation des sois au strict nécessaire et à limiter leur impact visuel en tenant compte de la topographie des lieux.

ARTICLE U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1°- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

2°- ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant, en cours de réalisation ou en projet, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. En cas d'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur, en l'attente de la réalisation du réseau public.
Les eaux artisanales pourront être refusées ou admises après prétraitement conformément aux règles en vigueur.

Rappel : Les constructions existantes doivent être raccordées à un réseau d'assainissement lorsqu'il est créé postérieurement à la construction.

3°- EAUX PLUVIALES

PRINCIPE :
Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain.
Des dispositifs de prétraitement pourront être imposés, notamment pour les eaux provenant des aires de stationnement, des voies de circulation, etc.

EXCEPTION :
Si le pétitionnaire démontre que les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées sur le terrain du fait des caractéristiques du sol, leur admission dans le réseau public pourra être autorisée, s'il met en œuvre un dispositif de rétention adapté à l'opération et au terrain.

La réalisation de citernes est recommandée.

4°- RESEAUX DIVERS

Les réseaux et branchements nouveaux seront réalisés autant que possible en souterrain.

ARTICLE U5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de prescription particulière pour qu'un terrain soit constructible.

ARTICLE U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition :
Toute voie ouverte à la circulation générale est assimilée à une voie publique pour l'application de cet article.
Tout espace ouvert au public relevant du domaine privé communal est assimilé à une emprise publique pour l'application de cet article.

PRINCIPE :

Afin de générer un certain ordonnancement des façades sur la rue, les constructions s'implanteront à la limite de l'emprise publique ou avec un retrait maximum de 4 mètres des voies et emprises publiques. Ce recul maximal est porté à 5 mètres pour la partie rez-de-chaussée devant les entrées de garages et au niveau des places de stationnement extérieures.

EXCEPTIONS :

1° - Une implantation différente pourra être admise en cas d'extension d'un bâti existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes.
2° - Dans l'hypothèse où un terrain est bordé par plusieurs voies ou emprises publiques, la règle d'implantation ne s'appliquera que sur l'une de ces voies ou emprises.
3° - Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pentes, etc.), pour des motifs de sécurité, d'ensoleillement ou/et de perspectives monumentales, il pourra être imposé un recul différent des principes ci-dessus selon les cas pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
5°- Dans les secteurs Ue, les équipements publics pourront être implantés à des reculs différents du principe ci-dessus, pour répondre au mieux aux besoins des services publics, sous réserve de s'intégrer harmonieusement au paysage bâti existant.

ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPES :

1°- Pour obtenir une continuité du bâti en front de rue, les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives. En cas de retrait par rapport à une limite, celui-ci sera d'au moins 4 mètres.
2°- A l'arrière d'un front bâti, les constructions pourront s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.

EXCEPTION :

Dans les secteurs Ue, les équipements publics pourront être implantés à des reculs différents du principe ci-dessus, pour répondre au mieux aux besoins des services publics, sous réserve de s'intégrer harmonieusement au paysage bâti existant.

ARTICLE U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

PRINCIPES :

1°- Pour obtenir un front bâti sur rue, les constructions sur une même propriété présenteront une continuité de façades. Cet effet de continuité pourra résulter d'un mur de clôture de type traditionnel (cf. les dispositions de l'article U11 3°), ou de tout autre élément architectural de qualité prolongeant le front bâti et s'harmonisant avec les constructions voisines.

2°- A l'arrière d'un front bâti, les constructions s'implanteront librement les unes par rapport aux autres.

EXCEPTIONS :

1°- Dans le cas de bâtiments existants, visibles depuis la rue, ne permettant pas l'édification d'une construction accolée ou contigüe à l'existant, la règle d'implantation pourra être écartée.
Dans cette hypothèse, entre les constructions non contigües, devra toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

2°- Dans les secteurs Ue, le principe ci-dessus pourra être écarté pour les équipements publics, pour répondre au mieux aux besoins des services publics, sous réserve de s'intégrer harmonieusement au paysage bâti existant.

ARTICLE U9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas appliqué de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE U10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

La hauteur des constructions et installations admises s'harmonisera avec la hauteur moyenne du bâti environnant, dans le but de respecter l'image actuelle du tissu urbain. Dans tous les cas, la construction ne devra pas dépasser 10 mètres au faitage par rapport au terrain naturel. La hauteur est appréciée en tout point des constructions et installations par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point.

EXCEPTIONS :

1°- Dans le cas des bâtiments agricoles autorisés, la hauteur imposée par le principe ci-dessus pourra être dépassée s'il est établi que la fonctionnalité et l'économie de la construction sont incompatibles avec cette limite de hauteur.

2°- Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le but de souligner le rôle symbolique de ces bâtiments, il pourra être fait abstraction du principe ci-dessus.

3°- En cas de réhabilitation ou restauration d'un bâtiment existant, le principe ci-dessus sera écarté afin de favoriser la réhabilitation du patrimoine dans son volume initial.

ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR

1° - Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

"Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

2° - PRINCIPES GENERAUX

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs, doit par l'utilisation des matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au caractère de l'environnement.

Pour les éléments du patrimoine et du paysage identifiés en application du 7° de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme en annexe 4.4 du présent règlement, il sera tenu compte des règles et recommandations propres à chaque élément patrimonial.

Les travaux exécutés sur un bâtiment existant, et notamment sur ceux faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. L'autorisation de travaux peut-être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions. Des prescriptions de nature à préserver les caractéristiques des édifices ou des ensembles ou à les mettre en valeur pourront être imposées. Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect urbain ou architectural pourront être interdites.

a) Règles générales

Les volumes

- Les constructions autorisées comporteront un jeu de volumes simples.
- Les constructions contemporaines sont autorisées, sous réserve de faire appel à une architecture de qualité s'intégrant parfaitement dans le paysage.

La toiture, forme et matériau

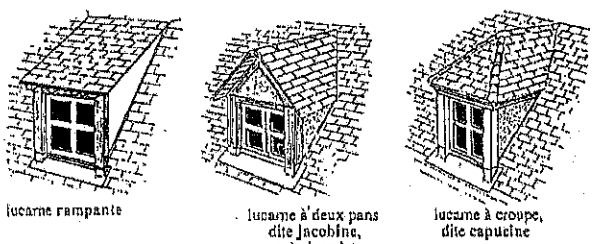
- Dans le cas d'intervention sur une couverture existante, le matériau d'origine sera conservé ou remplacé à l'identique. En cas d'impossibilité, on lui substituera un matériau proche de ceux d'usage traditionnel aux alentours.
- Pour les nouvelles constructions, la pente de toiture reprendra la dominante de celles des bâtiments voisins et ne pourra pas être inférieure à 28°. Les toits-terrasses sont admis sous réserve d'être végétalisés.
- Le matériau de couverture s'harmonisera avec ceux d'usage traditionnel aux alentours.
- Les capteurs solaires sont admis s'ils sont incorporés à la toiture, alignés dans le même sens et regroupés sur un seul champ aux formes géométriques simples (carré, rectangle, en bande). Il conviendra de les installer de préférence en partie basse du toit, au niveau de la gouttière si c'est possible.

Les façades, matériaux et couleurs

- Les enduits reprendront la tonalité de la pierre locale de manière à se fondre dans le paysage.
- Les ornementations anciennes de façade ne devront pas être détruites ou recouvertes (exemple : cadran solaire, niche, etc.).
- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale, de la réalisation d'un Bâtiment Basse Consommation ou de l'utilisation d'énergies renouvelables est admis, sous réserve de faire appel à une architecture de qualité s'intégrant parfaitement dans le paysage..

Les baies, menuiseries et ferronneries

- Le volume des portes de grange sera conservé.
- Les menuiseries seront traitées dans le même esprit sur toutes les façades d'un même bâtiment ou d'un même ensemble architectural.
- Tous les éléments traditionnellement réalisés en bois (menuiseries, volets, lucarnes, poteaux et avant-toits, etc.) ainsi que les ferronneries reprendront une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales.
- Pour les nouvelles constructions, les occultations réalisées au moyen de volets roulants seront sans coffre apparent.
- Les lucarnes rampantes, à chevalet (2 pentes) ou dites « capucines » (à croupe) sont autorisées et précisées dans leur forme par les croquis suivants :



lucarne rampante — lucarne à deux pans dite jacobine, ou à chevalet — lucarne à croupe, dite capucine

3° - LES CLOTURES

D'une manière générale,

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les plantations seront d'essences locales.
- L'aménagement des clôtures devra s'appuyer sur les éléments préexistants : haies, murs et murets.
- Dans le cas d'intervention sur une clôture existante, le matériau d'origine sera conservé ou remplacé à l'identique. En cas d'impossibilité, on lui substituera un matériau proche de ceux d'usage traditionnel aux alentours.
- Les clôtures sur rue devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Les clôtures sur rue

- La hauteur totale des clôtures, tout élément confondu, sur rue sera de 1,50 m par rapport au niveau du terrain naturel.
- Eléments importants des continuités viaires et paysagères, les clôtures sur rue sont à traiter par des éléments préservant les transparences sur les façades. Elles seront ainsi à réaliser en faisant appel à
- des éléments privilégiant les percées visuelles :
  - le végétal : des haies vives ou taillées plantées à 1 m de l'emprise publique,
  - les grillages et grilles.

  Ces clôtures pourront être constituées d'un muret ou d'un mur bahut afin d'avoir une continuité bâtie sur rue, ils seront alors réalisés à l'identique du mur de façade de la propriété. Le muret ne devra pas dépasser 0,80 mètres et le mur bahut 0,40 mètre de hauteur par rapport au niveau de l'emprise publique.
- Les brises-vues artificiels et clôtures en bardage plastique ou bois type claustras et canisses sont interdits.
- La clôture intégrera les accessoires (coffrets de branchement, boîte aux lettres, etc.).

Les clôtures sur limite séparative
La hauteur totale des clôtures, tout élément confondu, sur limite séparative sera de 1,90 m par rapport au niveau du terrain naturel.

ARTICLE U12 – STATIONNEMENT

PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.
Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.
En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3 ci-dessus.

MODALITES DE MISE EN OEUVRE :

1°- Pour déterminer le nombre de places de stationnement de toute construction, il sera exigé au minima :
- deux places de stationnement pour les logements allant du studio au T3,
- trois places de stationnement pour les logements de taille supérieure.

2°- Un tiers des places de stationnement exigées ci-dessus sera réalisé de manière à rendre ces places directement accessibles depuis la voie de desserte des constructions.
3°- Il sera exigé pour le moins la plantation d'un arbre adapté au sol et au milieu urbain pour 8 places extérieures de stationnement créées.
Selon les besoins estimés, des places complémentaires pourront être exigées.

EXCEPTIONS :

1°- L'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme s'applique pour les logements sociaux. Ainsi, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

2°- En cas de réhabilitation ou restauration d'un bâtiment existant, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garage.

3°- L'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme :
« (...) Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire (aux obligations imposées par un document d'Urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement), il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. (...)
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».

ARTICLE U13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Définition :
Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Ces espaces seront plantés et correctement entretenus, afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau en limitant au strict minimum l'imperméabilisation des sols.
Tout projet de construction doit préserver au maximum les boisements existants. Dans le cas de la suppression d'un arbre existant, elle devra être compensée par une plantation nouvelle. Les plantations seront d'essences locales.
Il sera tenu compte, s'il y a lieu, des orientations d'aménagement d'une part, et d'autre part, des éléments du patrimoine naturel éventuellement identifiés en application de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, auxquels s'appliquent les recommandations ou réglementations de l'annexe 4.4 du présent règlement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

CHAPITRE 2 : ZONE UY

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DES ZONES « UY »

Extrait du rapport de présentation

La zone « UY » couvre le secteur réservé à l'accueil d'activités économiques : industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux au lieu-dit « Censure».

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles UY-1 et UY-2 est admise.

ARTICLE UY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol à usage :

- les occupations et utilisations du sol à usage agricole et forestière,
- les occupations et utilisations du sol à usage industrielle, sauf celles visées à l'article UY-2 ci-après,
- les occupations et utilisations du sol à usage d'habitat, sauf celles visées à l'article UY-2 ci-après,
- les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article UY-2,
- le camping-caravaning et les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de vieux matériaux, sauf celles visées à l'article UY-2,
- les carrières,
- les boxes à chevaux et chenils.

ARTICLE UY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- l'habitat nécessaire au gardiennage et à la sécurité des installations et constructions admises dans la zone, dans la limite d'une habitation par entreprise, sous réserve d'être intégré aux bâtiments d'activités autorisés et dans le respect d'une typologie architecturale identique,
- les activités industrielles, sous réserve de ne pas entraîner des nuisances et des dangers incompatibles avec le caractère de la zone et l'habitat des zones voisines et de ne pas remettre en cause la qualité urbaine et paysagère de l'entrée d'agglomération,
- les installations classées, sous réserve de ne pas entraîner des nuisances et des dangers incompatibles avec le caractère de la zone et l'habitat des zones voisines, de ne pas remettre en cause la qualité urbaine et paysagère de l'entrée d'agglomération et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant,
- les dépôts de matériel ou de matériaux s'ils sont indispensables au fonctionnement des activités. Les dépôts inertes sont autorisés sans prescription particulière. Les autres dépôts devront être stockés sur une aire étanche,
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone et de s'intégrer dans le site. Le comblement des dolines est dans tous les cas interdit, celles-ci devant rester en état.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

1°- ACCES

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer :

- l'approche des services de secours au plus près des bâtiments,
- la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- et la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucun nouvel accès ne pourra être envisagé sur l'ex-RD 471.

2°- VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, déneigement,...).

Toute voirie nouvelle doit être conçue dans son tracé et son emprise, dans le traitement de ses abords et de son revêtement de manière à préserver les milieux naturels, à limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire et à limiter leur impact visuel en tenant compte de la topographie des lieux.

ARTICLE UY4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1°- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

2°- ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant, en cours de réalisation ou en projet, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.
Les eaux usées des activités économiques pourront être refusées ou admises après prétraitement conformément aux règles en vigueur.

3°- EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain.
Cependant, des dispositifs de stockage et/ou de prétraitement pourront être imposés avant rejet direct des eaux pluviales dans le milieu naturel, notamment pour les eaux provenant des aires de stationnement, des voies de circulation, etc., conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

4°- RESEAUX DIVERS

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UY5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de prescription particulière pour qu'un terrain soit constructible.

ARTICLE UY6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute voie ouverte à la circulation générale est assimilée à une voie publique pour l'application de cet article.

PRINCIPES :

Les constructions et installations admises pourront s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques, hormis le long de la RD72 où elles devront respecter un recul minimal de 8 mètres.

EXCEPTION :

Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pentes, etc.), pour des motifs de sécurité ou/et de perspectives monumentales, il pourra être imposé un recul différent du principe ci-dessus selon les cas pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE UY7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations admises pourront s'implanter librement rapport à la limite séparative.

ARTICLE UY8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions et installations admises seront soit jointives ou accolées, soit respecteront un recul minimum de 4 mètres les unes par rapport aux autres.

ARTICLE UY9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas appliqué de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE UY10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions admises ne devra pas excéder une hauteur maximale de 8 mètres au faitage par rapport au terrain naturel à l'aplomb de ce point.
Un dépassement pourra être admis pour les équipements de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, ...) sous réserve d'un effort d'insertion paysagère par les matériaux et les couleurs.

ARTICLE UY11 - ASPECT EXTERIEUR

1° - Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

"Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

2° - Il sera fait application de l'article U11, excepté ce qui concerne la réglementation des hauteurs de clôtures. Celles-ci pourront répondre en termes de hauteur aux exigences de sécurité des activités autorisées, mais dans un souci d'homogénéité avec l'existant et d'intégration dans le paysage.

ARTICLE UY12 - STATIONNEMENT

PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3 ci-dessus.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

Pour les constructions regroupant plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigé sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

1°- Pour déterminer les places extérieures de stationnement, il sera exigé au minima une place de stationnement :

- par tranche de 30 m² de surface de plancher créée pour les activités commerciales, chaque tranche commencée étant prise en compte ;
- par tranche de 40 m² de surface de plancher créée pour les activités de bureaux et l'habitat de gardiennage, chaque tranche commencée étant prise en compte ;
- par tranche de 50 m² de surface de plancher créée pour les activités artisanales et industrielles, chaque tranche commencée étant prise en compte ;
- par tranche de 250 m² de surface de plancher créée pour les entrepôts, chaque tranche commencée étant prise en compte.

2°- Il sera exigé pour le moins la plantation d'un arbre adapté au sol et au milieu urbain pour 4 places extérieures de stationnement créées.

EXCEPTION :

L'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme :
« (...) Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire (aux obligations imposées par un document d'Urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement), il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. (...)
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».

ARTICLE UY13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Définition :
Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Ces espaces seront plantés et correctement entretenus, afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau en limitant au strict minimum l'imperméabilisation des sols.
Les plantations seront d'essences locales et adaptées au climat.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont :

- **Zone 1AU**, elle couvre les zones prolongeant des secteurs bâtis et a pour destination dominante l'habitat,
- **Zone 2AU**, elle couvre une zone d'urbanisation future différée à vocation d'habitat.

CHAPITRE 1 : ZONE 1AU

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE « 1AU »

Extrait du rapport de présentation

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future immédiate en raison de la présence d'équipements publics (voirie, réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement) de capacité suffisante, en périphérie immédiate de la zone, pour permettre la desserte de l'ensemble de la zone.

La vocation dominante de cette zone est l'habitat. Mais de petites activités artisanales ou commerciales, des services de proximité et des équipements publics pourront y être accueillis.

Des objectifs de densité en logements et de typologie des constructions neuves s'appliquent sur cette zone : 15 logements à l'hectare et un minimum de 20% de logements locatifs pour les opérations d'habitat.

L'habitat, présentera une typologie mixant maison de ville, habitat groupé, petit collectif, et habitat individuel, en lien avec les secteurs naturels proches, créant un nouvel îlot destiné à renforcer le poids du centre.

Les zones 1AU font l'objet d'orientations particulières d'aménagement et de programmation (Pièce 1.b du dossier de PLU).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1AU-1 et 1AU-2 est admise.

ARTICLE 1AU-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol à vocation agricole et forestière,
- les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle,
- les occupations et utilisations du sol à vocation artisanale, de commerce et de bureaux, à l'exception de celles admises sous condition à l'article 1AU2,
- les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article 1AU2,
- le camping-caravaning et les habitations légères de loisirs,

- les dépôts de matériaux, sauf ceux liés et nécessaires à une activité autorisée dans la zone,
- les entrepôts de toute nature, sauf ceux liés et nécessaires à une activité autorisée dans la zone,
- les carrières,
- les boxes à chevaux et les chenils.

ARTICLE 1AU-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les activités artisanales, de commerces et de bureaux si leur superficie n'excède pas 150 m² de Surface de Plancher par activité,
- les installations classées à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition d'être compatibles avec la vocation de la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone et de s'intégrer dans le site,
- toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article AU-1 et celles visées aux trois tirets ci-dessus, sous condition de ne pas compromettre les principes de maillage des voies et réseaux prévus aux Orientations d'Aménagement et de Programmation pour chaque zone, de ne pas enclaver des parties de zone, de s'harmoniser au mieux avec toute opération d'aménagement d'ensemble qui pourrait être initiée sur tout ou partie de la zone à laquelle elles appartiennent, d'être desservies par des équipements conçus au vu des besoins de l'ensemble de la zone et de comporter 20% de logements locatifs pour les opérations d'habitat.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Il sera fait application des articles 3 à 13 de la zone U.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

CHAPITRE 2 : ZONE 2AU

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE « 2AU »

Extrait du rapport de présentation

La zone 2AU est une zone d'urbanisation future différée.

La zone ne dispose pas à ce jour d'équipements publics de dimension suffisante à proximité immédiate, pour l'aménagement de l'ensemble de la zone et son urbanisation nécessite au préalable un projet d'aménagement d'ensemble.

L'ouverture à l'urbanisation s'effectuera après évolution du PLU, selon procédure réglementaire.

L'aménagement de la zone 2AU devra s'effectuer sur la totalité de la zone. Sa réalisation pourra néanmoins s'effectuer par tranches opérationnelles.

L'objectif demeure l'accueil de l'habitat comme en zone U.

Des objectifs de densité en logements et de typologie des constructions neuves s'appliquent sur cette zone : 15 logements à l'hectare et un minimum de 20% de logements locatifs pour les opérations d'habitat.

La zone 2AU fait l'objet d'orientations particulières d'aménagement et de programmation (Pièce 1.b du dossier de PLU).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 2AU-1 et 2AU-2 est admise.

ARTICLE 2AU-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des installations et équipements d'intérêt public ne remettant pas en cause la destination de la zone.

ARTICLE 2AU-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

SECTION 2 et 3 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Il sera fait application des articles U-3 à U-14.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE 1 : ZONE A

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE « A »

Extrait du rapport de présentation

La zone « A » est une zone réservée à l'activité agricole.
Elle recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Une trame particulière identifie les secteurs soumis à un risque d'effondrement (moyenne et forte densité de dolines).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles A1 et A2 est admise.

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1° - Les occupations et utilisations du sol autres qu'agricoles sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article A2.
2° - La démolition des édifices protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme est interdite, à l'exception des démolitions partielles admises sous condition à l'article A2.
3° - Les constructions sont interdites dans les secteurs soumis à une forte densité de dolines identifiés au titre de l'article R123-11b du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les nouveaux sièges d'exploitation agricole sous réserve d'être implantés à au moins 100 mètres des zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) ;
- les bâtiments et installations sous réserve de constituer une activité annexe à l'activité agricole préexistante destinée à la vente de produits de la ferme ou à faire commerce des produits de la culture ou de l'élevage (tel qu'ensilage, bestiaux, fourrage, etc.), et d'être implantés à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitation ;
- les constructions à usage d'habitation, seulement si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole, et si elles sont, soit incorporées aux bâtiments agricoles, soit implantées à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitation, dans la limite d'un logement par exploitation. Les extensions de ces constructions sont admises sous réserve qu'elles ne conduisent pas à la création d'un logement supplémentaire.
- la démolition d'une partie ou d'un élément architectural d'un édifice à conserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, sous condition qu'elle ne remette pas en cause la qualité architecturale de l'ensemble ;
- les constructions et équipements publics compatibles avec la vocation de la protection des terres agricoles,
- les exhaussements et affouillements de sol liés aux occupations et utilisations autorisées en zone A, dès lors qu'ils sont intégrés au paysage. Le comblement des dolines est dans tous les cas interdit, celles-ci devant rester en état.

Rappels :
Il sera fait application de l'article 7 du titre Ier de ce règlement.
Des dispositions législatives ou réglementaires (Règlement Sanitaire Départemental et législation relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers.
Et conformément à l'article L.111-3 du Code Rural, la même exigence d'éloignement doit être imposée par rapport à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

1°- ACCES

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer :

- l'approche des services de secours au plus près des bâtiments,
- la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- et la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2°- VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

Toute voirie nouvelle doit être conçue dans son tracé et son emprise, dans le traitement de ses abords et de son revêtement de manière à préserver les milieux naturels, à limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire et à limiter leur impact visuel en tenant compte de la topographie des lieux.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1°- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ou disposer d'une alimentation en eau potable autre, conformément aux règlements sanitaires en vigueur

2°- ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux devra être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

3°- EAUX PLUVIALES, SECURITE INCENDIE

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain.
Des dispositifs de prétraitement pourront être imposés avant rejet direct des eaux pluviales dans le milieu naturel, notamment pour les eaux provenant des aires de stationnement, des voies de circulation, etc. conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.
La réalisation de citernes est recommandée et sera exigible, si besoin est, aux fins d'assurer la sécurité incendie.

4°- RESEAUX DIVERS

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés autant que possible en souterrain.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de prescription particulière pour qu'un terrain soit constructible.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute voie ouverte à la circulation générale est assimilée à une voie publique pour l'application de cet article.

PRINCIPE :

L'implantation des constructions sera libre par rapport aux voies et aux emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

EXCEPTION :

Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pentes, etc.), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul selon les cas pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE

Les constructions et installations admises pourront s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.

EXCEPTION

L'implantation des constructions devra respecter un recul de 30 mètres par rapport à la limite de la forêt.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions et installations admises pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas appliqué de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPES :

1°- La hauteur des constructions admises à usage agricole ne devra excéder une hauteur maximale de 10 mètres au faîtage par rapport au sol naturel à l'aplomb de tout point.

2°- La hauteur des constructions admises autre qu'agricoles ne devra pas excéder ni un nombre de niveaux supérieurs à R+1, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles, ni une hauteur de 8 mètres au faitage par rapport au sol naturel à l'aplomb de tout point de cet égout.

EXCEPTIONS :

1°- Un dépassement pourra être admis pour des éléments techniques et installations directement liés et nécessaires à l'activité, comme silos, cheminées, aérations, etc...., sous réserve d'un effort d'insertion paysagère par les matériaux et les couleurs.

2°- De même, en cas de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celles visées aux 2 premiers tirets ci-dessus, leurs extensions pourront être d'une hauteur similaire à celle de l'existant, dans un but d'une meilleure intégration architecturale.

3° - Et un dépassement pourra être admis pour les équipements de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, ...) sous réserve d'un effort d'insertion paysagère par les matériaux et les couleurs.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

1° - Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

"Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

2° - Dispositions générales

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

L'aspect des constructions à usage d'activité agricole ou d'équipements collectifs, doit par l'utilisation des matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Pour les éléments du patrimoine et du paysage identifiés en application du 7° de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme en annexe 4.4 du présent règlement, il sera tenu compte des recommandations propres à chaque élément patrimonial.

a) Volumes
Les bâtiments seront divisés en volumes différents pour casser l'effet de masse.

b) Couverture

Dans le cas d'intervention sur une couverture existante, le matériau d'origine sera conservé ou remplacé à l'identique. En cas d'impossibilité, on lui substituera un matériau proche de ceux d'usage traditionnel aux alentours.

Pour les bâtiments agricoles neufs,
- La couleur de la couverture devra faire référence aux tuiles utilisées à Chaffois. En site isolé, une toiture végétalisée ou de couleur sombre (mate ou satinée) est admise pour s'harmoniser avec l'environnement végétal (RAL 8012, RAL7022 et RAL7015).
- Les translucides (transparents) en toiture sont à éviter. Le cas échéant, ils seront disposés en bande horizontale continue.
- Les capteurs solaires sont admis s'ils sont incorporés à la toiture, alignés dans le même sens et regroupés sur un seul champ aux formes géométriques simples (carré, rectangle, en bande).

c) Aspects et couleurs

Les matériaux constructifs feront référence au patrimoine agricole régional :
- en soubassements : bois empilé, béton brut teinté, brique ou parpaing soit enduits à la chaux soit recouverts de bardage ;
- en bardage : le bois ou l'acier thermolaqué de couleur sombre (RAL8014, RAL7006, RAL7022 et RAL3007) ;
- en menuiseries et huisseries : le bois, le métal (acier ou aluminium), le PVC blanc ou de couleur foncée (gris, brun, noir, ou RAL7035).

Toutes les constructions envisagées (habitation, stockage, fumière couverte, hangar, silos, ...) doivent former une unité avec le bâtiment principal et un ensemble cohérent (architecture, pentes de toiture, implantation, couleurs et matériaux).

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Définition :
Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Dans le cas d'une nouvelle construction, la végétation existante sur le site d'implantation sera conservée au maximum.
Pour toutes nouvelles plantations, les essences seront locales et adaptées au climat.

Les éléments naturels identifiés sur les plans de zonage (Pièces 3.a à 3.d), et dont la liste descriptive est annexée au présent règlement (Pièce 4.4), sont à conserver et à protéger au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

CHAPITRE 2 : ZONE N

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE « N »

Extrait du rapport de présentation

La zone « N » couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

*La zone **N** est une zone de protection des espaces naturels sensibles et des boisements.*
Elle comporte :

- *des secteurs Na accueillant des loges agricoles,*
- *un secteur Nb accueillant des constructions isolées,*
- *un secteur Np concerné par une construction isolée d'intérêt patrimonial,*
- *deux secteurs Nt à vocation touristique.*

Une trame particulière identifie les secteurs soumis à un risque d'effondrement (moyenne à forte densité de dolines) et le secteur de la carrière dans le quel les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles sont autorisée (Article R.123-11 b. et c. du Code de l'Urbanisme).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles N1 et N2 est admise.

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1°- D'une manière générale, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des constructions et installations admises sous condition à l'article N2.
2° - La démolition des édifices protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme est interdite, à l'exception des démolitions partielles admises sous condition à l'article N2.
3° - Les constructions sont interdites dans les secteurs soumis à une forte densité de dolines identifiés au titre de l'article R123-11b du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1°- Sont admis :
- les équipements, les constructions et installations publiques compatibles avec la protection de la zone, notamment les systèmes de production d'énergies renouvelables tels que les parcs éoliens ;
- la démolition d'une partie ou d'un élément architectural d'un édifice à conserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, sous condition qu'elle ne remette pas en cause la qualité architecturale de l'ensemble ;
- les exhaussements et affouillements du sol des constructions et installations admises dans cette zone, dès lors qu'ils sont intégrés au paysage. Le comblement des dolines est dans tous les cas interdit, celles-ci devant rester en état.

2°- En sus, de manière spécifique, sont admis :
- dans les secteurs Na, la réhabilitation et l'extension des loges agricoles existantes dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante et sous réserve qu'elles ne changent pas de destination.

- dans le secteur Nb, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes dans la limite d'une emprise au sol totale et maximale de 600 m², et sous réserve qu'elles ne conduisent pas à la création d'un logement supplémentaire, ou d'une nouvelle activité, et sous réserve de la capacité des voies et réseaux publics les desservants.
- dans le secteur de la carrière, les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'exploitation de la carrière.
- dans le secteur Nt, les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux équipements publics liés aux loisirs et au tourisme.
- dans le secteur Np, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes sous réserve de la préservation de leur volumétrie initiale et à condition qu'elle forme une unité architecturale avec le bâtiment principal et un ensemble cohérent (pentes de toiture, sens de faitages, implantation, aspects). Et les prescriptions d'urbanisme et d'architecture mentionnées dans l'article U11 devront être respectées ainsi que celles émises au titre de l'article L.123-1-5 7 du Code de l'Urbanisme (Pièce 4.4 du dossier de PLU).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Les constructions ou installations admises ne nécessiteront aucun raccordement au réseau public d'eau potable.

Et dans les secteurs Nb et Np, à défaut de réseau public, toute construction ou installation devra disposer d'une alimentation en eau potable autre, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

Dans les secteurs Nb et Np, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et aux conditions prescrites par le Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Rappel : Les constructions existantes doivent être raccordées à un réseau d'assainissement lorsqu'il est créé postérieurement à la construction.

3 - EAUX PLUVIALES, SECURITE INCENDIE

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain.
La réalisation de citernes pourra être imposée, si besoin est, pour assurer la sécurité incendie.

4 – RESEAUX DIVERS

Les réseaux et branchements seront être réalisés en souterrain, autant que possible.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de prescription particulière pour qu'un terrain soit constructible.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute voie ouverte à la circulation générale est assimilée à une voie publique pour l'application de cet article.

PRINCIPE

Dans la zone N, et les secteurs de la carrière et Nt, les constructions et installations admises pourront s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques.

EXCEPTIONS

1° - Dans les secteurs Na, Nb et Np, les constructions autorisées devront être accolées à l'existant.
2° - Dans le secteur Np, les constructions et installations admises ne pourront pas s'implanter à moins de 10 mètres de la RD72.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE

Dans la zone N, et les secteurs de la carrière et Nt, les constructions et installations admises pourront s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.

EXCEPTIONS

Dans les secteurs Na, Nb et Np, les constructions autorisées devront être accolées à l'existant.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

PRINCIPE

Les constructions et installations admises pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

EXCEPTIONS

Dans les secteurs Nb et Np, les constructions autorisées devront être accolées à l'existant.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de prescription particulière, excepté :

- dans les secteurs Na et Np, où l'extension des constructions est autorisée dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante ;
- dans le secteur Nb où l'emprise au sol maximale autorisée est de 600 m², en tenant compte de l'existant.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

La hauteur des constructions admises ne devra excéder une hauteur maximale de 4 mètres au faîtage par rapport au sol naturel à l'aplomb de tout point.

EXCEPTIONS :

1° - ***Dans le secteur de la carrière, la hauteur des constructions admises ne devra pas excéder une hauteur maximale de 25 mètres au faîtage par rapport au sol naturel à l'aplomb de tout point.***
2° - Dans les secteurs Nb et Np, la hauteur des constructions admises ne devra pas excéder celle de la construction principale.
3° - Dans les secteurs Nt, la hauteur des constructions admises ne devra pas excéder 3 mètres au faîtage par rapport au sol naturel à l'aplomb de tout point.
4° - Dans les secteurs Na, les extensions admises devront être de même hauteur que la construction existante afin de préserver l'harmonie de l'ensemble.
5° - D'une manière générale, un dépassement pourra être admis pour les équipements de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, ...) sous réserve d'un effort d'insertion paysagère par les matériaux et les couleurs.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

1° - Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

"Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

2° - PRINCIPES GENERAUX

D'une manière générale, il sera fait application de l'article A11 ; excepté dans les secteurs Nb et Np où il sera fait application de l'article U11. Mais, pour des motifs de sécurité, il pourra être admis une hauteur plus importante des clôtures sur rue que celle énoncée à l'article U11.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré impérativement en dehors des voies publiques et des voies ouvertes à la circulation générale.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Définition :
Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

D'une manière générale, les plantations seront d'essences locales et adaptées au climat.

Les éléments naturels identifiés sur les plans de zonage (Pièces 3.a à 3.d), dont la liste descriptive est annexée au présent règlement (Pièce 4.4), sont à conserver et à protéger au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.