

Territoire de Belfort

Commune de FRAIS

Dossier annexé à la délibération du Conseil Municipal du
24 février.....2017

4.1



Le Maire

Miltiade Constantakatos



Plan Local d'Urbanisme

4.1 – Partie écrite du règlement

Aurélien TISSOT
URBANISME - AMENAGEMENT - FONCIER
CityParc - 6, Rue Claude Chappe
25300 PONTARLIER
Tél : 03 81 46 75 32 - Fax : 09 66 97 35 45
Email : aurelien.tissot@geometre-expert.fr

Approbation
Février 2017

PREAMBULE	p1
ZONE URBAINE UHabitat	p3
ZONE A URBANISER AU1	p16
ZONE A URBANISER AU2	p29
ZONE AGRICOLE A	p31
ZONE NATURELLE N	p42
ANNEXE 1 : Aire retournement	p48
ANNEXE 2 : Lexique complémentaire	p49

Préambule

Article L151-8 du code de l'urbanisme :

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

Selon les dispositions de l'article L152-1 du code de l'urbanisme :

- L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.
- Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Toutefois, selon l'article L152-3 dudit code, *les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme* :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section (section Dérogations au plan local d'urbanisme du code de l'urbanisme).

Le territoire communal est couvert par les zones suivantes :

- **les zones urbaines :**

- **Uhabitat :** *La zone Uhabitat couvre les parties déjà urbanisés du village. Elle a principalement une vocation d'habitat. Y sont également admises les constructions destinées :*
 - *aux commerces et activités de services*
 - *aux équipements d'intérêt collectif et services publics*
 - *à la petite industrie, l'entrepôt, les bureaux, centre de congrès et d'exposition accueillant des activités compatibles avec l'habitat.**Cette zone comporte un secteur Uhabitat-a, correspondant à une zone de loisir à Goutte Boudenat.*

- **les zones à urbaniser :**

- **AU1 :** *zones à urbaniser à court ou moyen terme lors d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation essentiellement résidentielle.*
- **AU2 :** *zones à urbaniser à long terme. Cette zone couvre des espaces généralement non équipés destinés à une urbanisation future organisée dont l'ouverture sera postérieure à une modification ou une révision du PLU.*

- **les zones agricoles :**

- **A :** *zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

- **les zones naturelles :**

- **N :** *zones naturelles à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.*

Les dispositions réglementaires applicables à chacune de ces zones sont contenues au présent règlement littéral. Dès lors qu'une zone comprend un secteur, la règle générale de la zone s'applique à celui-ci, sauf lorsqu'une disposition particulière contraire est prévue. La disposition spécifique est alors applicable au secteur visé en complément ou en substitution à la règle générale.

ZONE Uhabitat

Informations sur le caractère , la vocation de la zone :

La zone Uhabitat couvre les parties déjà urbanisés du village. Elle a principalement une vocation d'habitat. Y sont également admises les constructions destinées :

- aux commerces et activités de services
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- à la petite industrie, l'entrepôt, les bureaux, centre de congrès et d'exposition

accueillant des activités compatibles avec l'habitat.

Cette zone comporte un secteur Uhabitat-a, correspondant à une zone de loisir à Goutte Boudenat.

Article 1 Uhabitat : Occupations et utilisations du sol interdites¹

1. Les constructions ou installations destinées au commerce, à une activité de service, aux équipements d'intérêt collectif, aux services publics, aux autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, accueillant une activité (ou un service) génératrice de dangers, inconvénients ou nuisances incompatibles avec le caractère de la zone Uhabitat et l'occupation des lieux ou les infrastructures des lieux.
2. Les nouveaux sièges d'exploitation agricole ou forestière,
3. Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux, carcasses de voitures,...,
4. Les terrains de camping et le stationnement des caravanes (et camping-car) sauf les caravanes (et camping-car) garées librement dans les bâtiments ou sur le terrain , où est édifiée la résidence de l'utilisateur.
5. Le gardiennage et l'entrepôt de caravane et camping-car garés à l'extérieur
6. les carrières
7. Les projets portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations.
8. Le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
9. Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les orientations sectorielles d'aménagement et de programmation définies dans le plan local d'urbanisme (pièce n°3 du PLU)
10. Dans les secteurs à risques, identifiés au titre des articles R151-31-2° et R151-34-1° du code de l'urbanisme aux documents graphiques du règlement (pièces 4-2-1-plan de zonage, 4-2-3-secteurs de prévention du risque inondation de la rivière de la Saint Nicolas selon PPRI du bassin de la Bourbeuse et 4-2-4-secteurs de prévention du risque mouvement de terrain), les occupations et utilisations du sol qui ne respecteraient pas les préconisations et dispositions réglementaires figurant et indiqué dans chacun de ces documents graphiques.
11. Les occupations, utilisations du sol et travaux qui ont pour conséquence la dégradation des éléments de paysages, immeubles, monuments, à protéger, à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et figurés aux documents graphiques du règlement (pièce 4-2-1 du PLU).

¹**Note** : Les constructions qui ne sont pas expressément interdites dans l'article 1 U ou soumises à des conditions particulières définies dans l'article 2 U, peuvent être autorisées si elles respectent les autres règles d'urbanisme.

12. Les occupations, utilisations du sol et travaux qui ont pour conséquence la dégradation des éléments de paysages, les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique et identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et figurés aux documents graphiques du règlement (pièce 4-2-2 du PLU).

Article 2 Uhabitat : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les occupations, utilisations du sol et travaux qui concernent les éléments de paysages, sites et secteurs à protéger, pour des motifs d'ordre écologique et identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et figurés aux documents graphiques du règlement (pièce 4-2-2 du PLU). Les prescriptions de nature à assurer la préservation et la mise en valeur des éléments identifiés figurent à l'article 13 Uhabitat.
2. Par dérogation à l'article L111-15 CU, les reconstructions à l'identique sont autorisées après sinistre, sous réserve expresse qu'il n'y ait pas de changement de destination des locaux, et à condition que les travaux soient entrepris dans les cinq ans qui suivent le sinistre.
3. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés lorsqu'ils sont liés et intégrés aux projets de construction dans le but d'assurer une adaptation harmonieuse et équilibrée de la construction au terrain naturel. Les prescriptions relatives à l'aspect extérieur figurent à l'article 11 Uhabitat.
4. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
5. Les futures occupations et utilisations du sol devront prendre en considération les caractéristiques spécifiques du sous-sol de la commune et prendre toutes les dispositions qui s'imposent pour s'assurer de l'aptitude du terrain à supporter les constructions et aménagements projetés ; constructions et aménagements qui devront être conçus selon les résultats et conclusions d'analyses préalables (études de sol,...) à réaliser sur le terrain.
6. Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole à condition d'être situées à moins de 100 mètres du siège d'exploitation.
7. Les occupations, utilisations du sol et travaux qui concernent les éléments de paysages, immeubles, monuments, à protéger, à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et figurés aux documents graphiques du règlement (pièce 4-2-1 du PLU). Les prescriptions de nature à assurer la préservation et la mise en valeur des éléments identifiés figurent à l'article 11 Uhabitat.
8. En secteur Uhabitat-a, seules sont autorisées les constructions et installations d'intérêt collectif et services publics.

Article 3 Uhabitat : Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès et les dessertes doivent être compatibles avec les orientations sectorielles d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).

1°) Accès¹

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

Les accès se feront sans manœuvre sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public.

Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle 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°) La desserte

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des dessertes doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les dessertes doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte et ramassage des ordures ménagères, d'entretien de la voie, de déneigement.

Les dessertes doivent être dimensionnées selon la nature, la destination et l'importance de l'opération d'aménagement ou de la construction, et garantir des conditions de sécurité et de circulation (automobile, cycles, piétons,...) satisfaisantes.

Les nouvelles voies assurant la desserte de plus de 2 logements ou activités auront une emprise d'au moins 6 mètres de large et une chaussée d'au moins 4 mètres de large (hors places de stationnement). Pour les voies à sens unique, leur emprise minimale sera de 3,5 mètres de large et leur chaussée de 2,5 mètres de large (hors places de stationnement).

Les dessertes en impasse, de longueur supérieure à 60 mètres, doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour hors places de stationnement (voir schéma en annexe 1).

Pour les voies en impasse, de longueur inférieure à 60 mètres, dont l'aire de retournement ne permet pas aux camions de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour sans manœuvre, un point de collecte devra être prévu à l'entrée de l'impasse.

Article 4 Uhabitat : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité - et réseaux de communications électroniques

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

1°) Le réseau d'eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public, selon la réglementation en vigueur.

Toute prise d'eau potable nécessitant une pression et/ou un débit supérieur ou inférieur à ceux normalement disponibles sur le réseau public devra être équipée, après le compteur, d'une installation de surpression ou de réduction de pression à charge du constructeur ou du lotisseur.

¹ Note indicative : Dans la phase de conception de la construction, il conviendra de prendre l'attache du gestionnaire de voirie pour déterminer les conditions d'accès à la voie publique. Cf. définition accès et desserte en annexe

2°) Le réseau d'assainissement

a) Eaux Usées

Un dispositif d'assainissement autonome doit être réalisé conformément à la législation en vigueur, et sous réserve que cet assainissement individuel ne présente ni d'inconvénient d'ordre hygiénique, ni de risque sanitaire.

Ces dispositions peuvent être mises en œuvre à l'échelle de la parcelle individuelle ou collectivement en cas d'opération d'aménagement.

b) Eaux Pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales lorsqu'il existe selon la réglementation en vigueur ; le rejet se faisant à débit régulé.

Les eaux pluviales pourront également être évacuées dans les fossés, réseaux de drainage, cours d'eau, éléments du réseau hydrographique,... ; le rejet se faisant à débit régulé.

Les ouvrages nécessaires à la gestion, au traitement, à la régulation, à l'évacuation, à l'infiltration des eaux pluviales doivent être réalisés selon la réglementation en vigueur. Ces dispositions peuvent être mises en œuvre à l'échelle de la parcelle individuelle ou collectivement en cas d'opération d'aménagement.

c) Eaux industrielles :

Les eaux industrielles doivent être épurées conformément à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux industrielles dans le système d'assainissement, lorsqu'elle est autorisée selon la réglementation en vigueur, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié et un débit régulé.

3°) Réseaux divers

Les réseaux divers tels que lignes électrique, de télécommunication, de télédistribution, ou autres ..., nouvellement créés, doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilités techniques.

4°) Réseaux de communication électronique

Trois fourreaux supplémentaires seront réalisés en souterrain, sauf impossibilités techniques, pour prévoir le développement des communications électroniques.

Article 5 Uhabitat : Superficie minimale des terrains constructibles

Le terrain du projet de construction ou d'aménagement aura une superficie suffisante pour permettre l'installation de dispositifs d'assainissement selon la législation et la réglementation en vigueur.

Article 6 Uhabitat : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

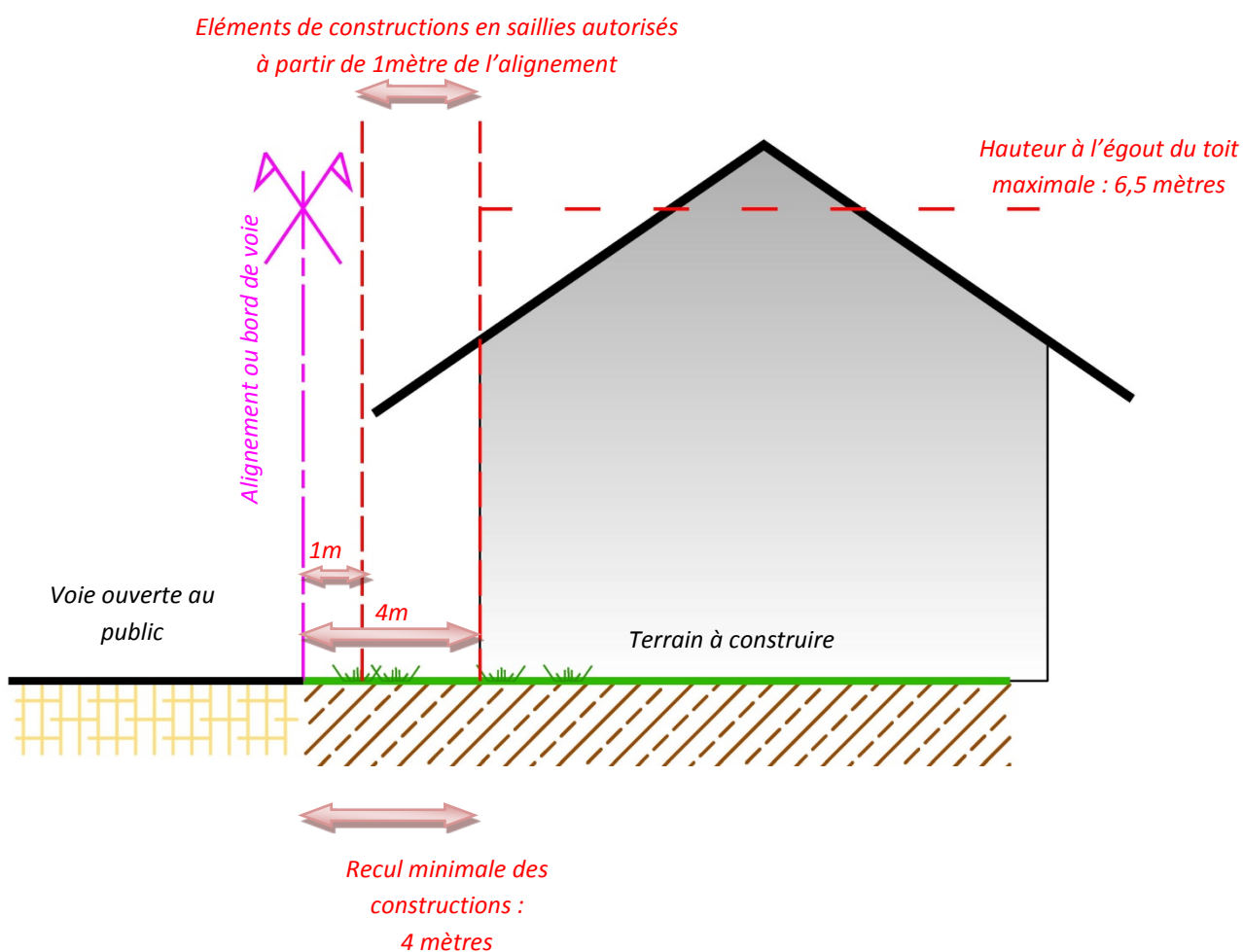
a) Règles générales

1. Lorsque le long d'une voie les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, les constructions nouvelles ou les reconstructions doivent respecter cet alignement ou cet ordonnancement.

2. Dans les autres cas, tout point de la construction – non compris les saillies traditionnelles telles que balcons, débords de toitures, auvents, perrons, souche de cheminée, éléments architecturaux ou de modénature, vérandas...- doit être implanté à 4 mètres au moins de l'alignement des voies publiques communales ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, à l'exception des liaisons douces (piéton, cycles).

Les saillies traditionnelles telles que balcons, débords de toitures, auvents, perrons, souche de cheminée, éléments architecturaux ou de modénature, vérandas ...doivent être implantées à 1 mètre au moins de l'alignement des voies publiques communales ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, à l'exception des liaisons douces (piéton, cycles).

Illustration de la règle



3. Toutefois, si la voie publique est une route départementale, tout point de la construction – non compris les saillies traditionnelles telles que balcons, débords de toitures, auvents, perrons, souche de cheminée, éléments architecturaux ou de modénature, vérandas ...- doit être implanté à 6 mètres au moins de l'alignement de la route départementale.

Les saillies traditionnelles telles que balcons, débords de toitures, auvents, perrons, souche de cheminée, éléments architecturaux ou de modénature, vérandas ...doivent être implantées à 1 mètre au moins de l'alignement de route départementale

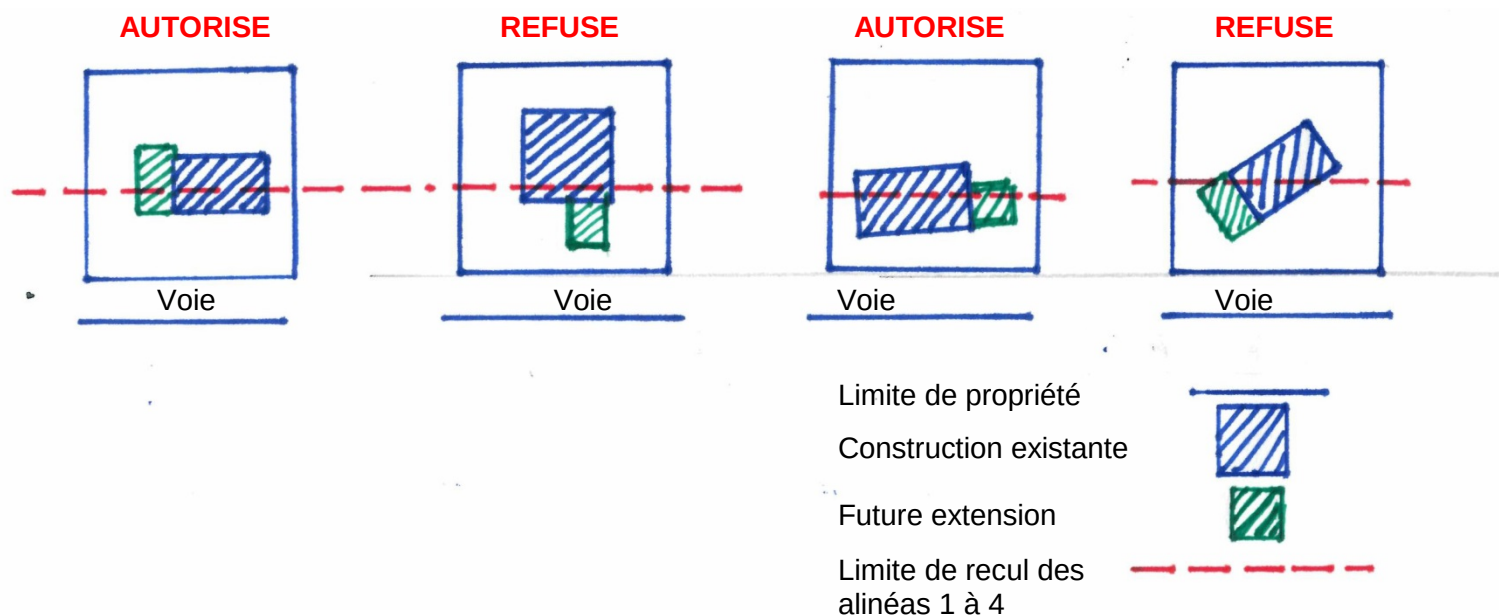
b) Règles particulières :

4. Au bord d'une liaison douce (piétonnier, cycles), tout point de la construction – non compris les saillies traditionnelles telles que balcons, débords de toitures, auvents, perrons, souche de cheminée, éléments architecturaux ou de modénature, vérandas ...- doit être implanté à 3 mètres au moins du bord de la liaison douce (piéton, cycles).

Les saillies traditionnelles telles que balcons, débords de toitures, auvents, perrons, souche de cheminée, éléments architecturaux ou de modénature, vérandas ...doivent être implantées à 1 mètre au moins du bord de la liaison douce (piéton, cycles).

5. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées à partir de l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, sous condition d'une intégration soignée des installations au regard du paysage, du patrimoine, ou des perspectives monumentales des lieux.
6. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions d'implantation précédentes, seuls peuvent être autorisés les travaux :
- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions,
 - ou qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions d'implantation précédentes, peuvent également être autorisés les extensions en prolongement du bâtiment existant qui ne réduisent pas davantage la distance des constructions par rapport à l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, selon les illustrations suivantes :



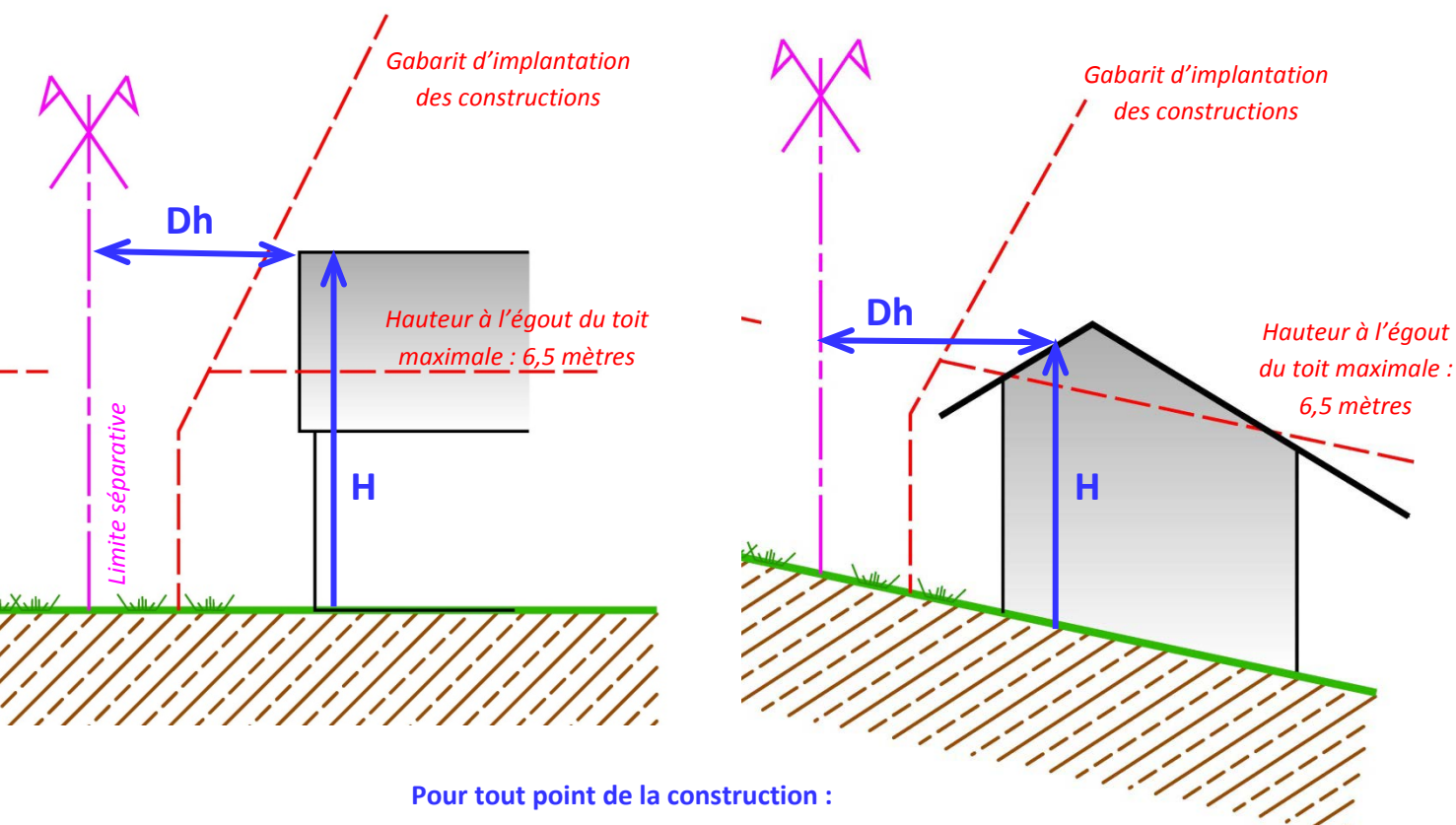
7. Des reculs autres que ceux définis ci-dessus peuvent être imposés au débouché des voies publiques ou privées, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la visibilité et la sécurité.
8. A l'intérieur d'une opération d'aménagement, ces dispositions peuvent être remplacées par celles du règlement de l'opération résultant du parti d'aménagement

Article 7 Uhabitat : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Règles générales

1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction – non compris les saillies traditionnelles tels que balcons, débords de toitures, auvents, perrons, souche de cheminée, éléments architecturaux ou de modénature, vérandas ...- à la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitudes de ce point et du terrain naturel existant avant travaux situé à sa verticale, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Illustration de la règle

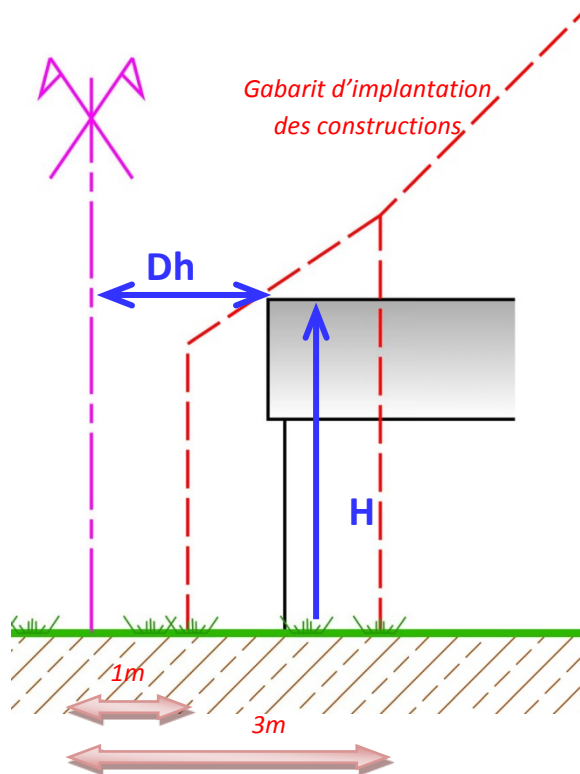


Pour tout point de la construction :

$$H/2 \leq Dh \text{ \& } Dh \geq 3m$$

b) Règles particulières

2. Les constructions sont autorisées à partir de 1 mètre de la limite séparative à condition que la hauteur en tout point de la construction ne dépasse pas 1 mètre plus la distance horizontale de ce point au point le plus proche de la limite séparative. A la distance de 3 mètres de la limite séparative, la règle de l'alinéa 1 de l'article 7 Uhabitat s'applique.



Pour tout point de la construction :

Entre 1 et 3m de la limite

$$H \leq 1 + Dh \quad 1 < Dh < 3$$

Au-delà de 3 m de la limite

$$H/2 \leq Dh \text{ \& } Dh \geq 3m$$

3. La construction de bâtiments joignant la ou les limites séparatives peut être imposée contre un ou des immeubles déjà édifiés en limite séparative, de manière à respecter ou à créer une organisation architecturale du bâti (hauteur, alignement,...) existant.
4. La construction en limite séparative est autorisée en cas de maisons mitoyennes ou maisons jumelées. Dans ce cas, les constructions pourront être décalées en planimétrie et altimétrie.
5. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions d'implantation précédentes, seuls peuvent être autorisés les travaux :
- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions,
 - ou qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
6. les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées à partir de la limite parcellaire sous condition d'une intégration soignée des installations au regard du paysage, du patrimoine, ou des perspectives monumentales des lieux.
7. A l'intérieur d'une opération d'aménagement, ces dispositions peuvent être remplacées par celles du règlement de l'opération résultant du parti d'aménagement

Article 8 Uhabitat : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Article 9 Uhabitat : L'emprise au sol des constructions

Sans objet

Article 10 Uhabitat : La hauteur maximale des constructions

1. Pour les constructions édifiées en ordre continu ou semi-continu, la hauteur des constructions principales doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins, à la fois au faîtage et à l'égout des constructions.
2. La hauteur des constructions destinées à l'habitation, est limitée à 6,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. Cette hauteur est calculée à compter du terrain naturel existant avant travaux
3. La hauteur des constructions destinées au commerce, à l'activité de service, aux activités des secteurs secondaires et tertiaires, est limitée à 6,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. Cette hauteur est calculée à compter du terrain naturel existant avant travaux
4. La hauteur des constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, est limitée à 7,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. Cette hauteur est calculée à compter du terrain naturel existant avant travaux
5. La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, est limitée à 7,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. Cette hauteur est calculée à compter du terrain naturel existant avant travaux
6. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions précédentes, seuls peuvent être autorisés les travaux :
 - qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions,
 - où qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article 11 Uhabitat : L'aspect extérieur

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, bâtiments ou ouvrages doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables :

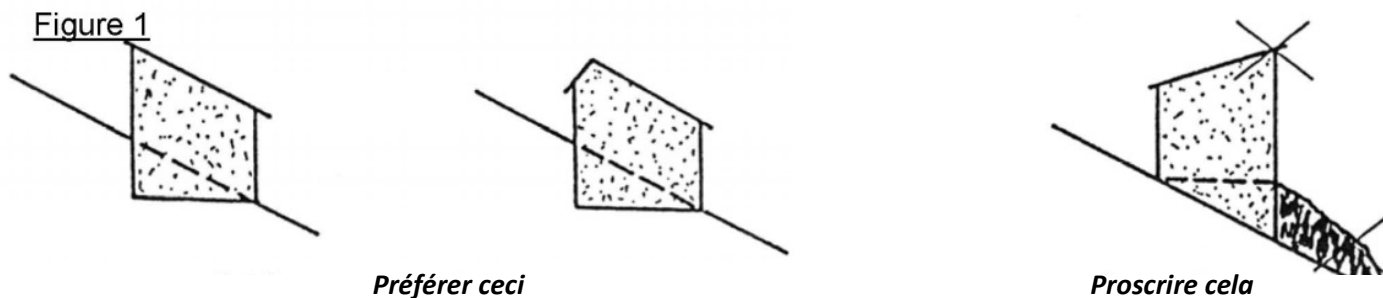
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »

Les constructions respecteront les caractères traditionnels dominants en matière de formes et pentes de toitures, percements, teintes. Sont interdits tout pastiche d'architecture régionale, et les éléments notoirement étrangers à la région.

a) Implantation :

L'implantation des constructions respectera l'orientation, le recul par rapport aux voiries, la disposition générale des constructions environnantes. Elle doit être telle que tout effet de monticule dû à des terres rapportées ne puisse se produire.

Figure 1



Les enrochements seront obligatoirement végétalisés

b) Volumes :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, s'intégrer dans l'environnement, et être adaptées au relief du terrain.

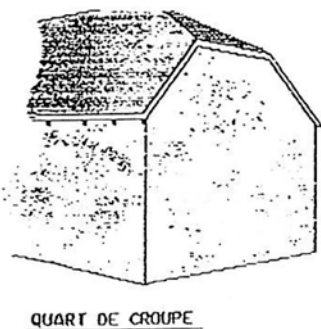
Les stockages des (conteneurs) poubelles doivent être prévus et intégrés dans la construction.

c) Façades

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments d'activités ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de recul.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

d) Les toitures

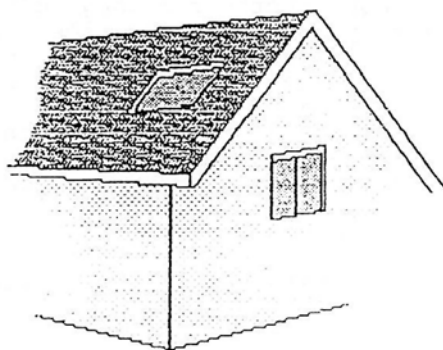
La pente maximale des toitures ne dépassera pas 50°.



Les toits des bâtiments principaux seront à deux pans éventuellement accompagnés de croupes en pignon.

Les toitures, hors panneaux solaires, de couleurs brillantes sont interdites.

Les toitures terrasses et les toitures en forme d'arc sont autorisées, uniquement pour les dépendances, extensions des constructions principales et sous condition d'une intégration soignée au regard du paysage, du patrimoine, ou des perspectives monumentales des lieux.



CHASSIS RAMPANT DE TOITURE

Les ouvertures en toiture ne sont admises que sous forme de châssis rampants ou de lucarne de surface modérée

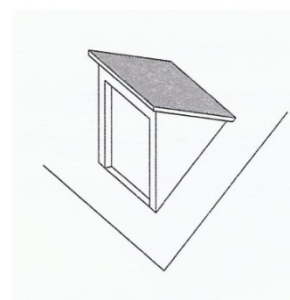
Concernant les lucarnes : les chiens assis sont interdits



AUTORISE



AUTORISE



INTERDIT

f) les clôtures :

Les clôtures, par leur conception et le choix des matériaux utilisés doivent garantir une transparence sur la majeure partie de leur linéaire afin de préserver des vues transversales. Toutefois, elles pourront être opaques sur certains points particuliers.

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne dépassera pas 1,50m. Les murs bahut de clôtures n'excéderont pas 0,60m de hauteur et s'harmoniseront avec les constructions. La hauteur des haies implantées en bordure de voie publique ou privée ne doit pas dépasser 1,50m.

La hauteur maximale des clôtures ne dépassera pas 1,50m en limite de propriété séparative. Les murs de clôtures n'excéderont pas 0,60m de hauteur et s'harmoniseront avec les constructions. La hauteur des haies implantées en bordure de voie publique ou privée ne doit pas dépasser 1,50m.

g) les éléments de paysages , de patrimoine identifiés au document graphique :

Il s'agit d'éléments de paysages, immeubles, monuments, à protéger, à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme aux documents graphiques du règlement (pièce 4-2-1 du PLU).

Tout projet de construction projeté sur ces éléments identifiés ou à leur proximité (à moins de 10 mètres) sera autorisé sous condition d'une analyse localisée des caractères paysagers et architecturaux du patrimoine et d'une intégration particulièrement soignée du projet dans le milieu environnant au regard des éléments identifiés.

Article 12 Uhabitat : Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré hors des voies publiques.

Un minimum de 2 places de stationnement est exigé par logement. Toutefois, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, si les garages du logement comportent 2 places de stationnement intérieur.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à la petite industrie, au fonctionnement de services publics ou d'intérêt collectifs, les aires de stationnement devront répondre aux besoins de l'activité de l'établissement.

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, il est exigé :

- Un minimum de 1 place de stationnement pour les vélos par logement
- Un minimum de 1 place de stationnement pour les vélos par tranche de 30m² de surface de planchers de bureaux

En cas d'opération d'aménagement, les espaces collectifs ouverts à l'usage des véhicules automobiles devront permettre l'accueil du stationnement public dans une proportion cohérente avec la nature, la destination et l'importance du projet.

Article 13 Uhabitat : Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les plantations seront majoritairement constituées d'espèces indigènes. Les plantations supprimées pour réaliser les constructions devront être remplacées sur les espaces libres restants.

Les espaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être plantés, engazonnés, ou traités en cours et dans tous les cas seront entretenus. 40 % de l'unité foncière devra être maintenu en espaces verts, en dehors de toute minéralisation (dallage, pavage...).

Un soin particulier devra être apporté à l'aménagement de l'espace séparant la construction de la voirie.

Les espaces plantés ou boisés, les haies se composeront d'arbres ou d'arbustes d'essences locales diverses, de manière à éviter tout effet de monotonie.

Les éléments de végétations (arbres, vergers, haies, bosquets,...) identifiés aux documents graphiques du PLU (pièce 4-2-2 du PLU) pour des motifs d'ordre écologique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte, doivent être préservés. Toutefois, un nombre restreint d'arbres ou arbustes composant un verger, un bosquet, une haie, ou plus généralement un ensemble végétal, pourra être abattu pour l'implantation d'une construction à condition qu'ils soient remplacés par de nouveaux éléments de végétations à planter sur le terrain d'assiette de la construction et antérieurement ou simultanément à son édification.

Leur remplacement par des éléments de végétation équivalents est également autorisé pour des raisons sanitaires ou de sécurité.

Les arbres de hautes tiges (dont la hauteur pourra dépasser 6 mètres) devront être implantés à 4 mètres au moins de la limite séparative ou de l'alignement de la voie publique ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

La plantation d'alignements d'arbres et arbustes, identifiés aux documents graphiques du PLU (pièce 4-2-1 du PLU) est imposé en cas de projet de construction. Les constructions sont interdites sur ces emplacements. Ces plantations de haies devront respecter les principes explicités dans les annexes 9 à 11 de la pièce 2.2 du PLU (études Guinchard de mai 2016 - p126 à 129 de la pièce 2.2 du PLU).

Dans le cas d'un aménagement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié individuellement pour chaque parcelle, notamment au regard des articles 6Uhabitat et 7Uhabitat (opposition de l'article R151-21 du code de l'urbanisme).

Remarques : Les autorisations d'occupation du sol (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable) ont pour objectif de vérifier la conformité du projet par rapport aux règles d'urbanisme. Elles sont délivrées sous réserve du droit des tiers, c'est à dire, de ne pas porter atteinte à des droits réels ou personnels ainsi que d'éventuelles servitudes privées.

ZONE A Urbaniser AU1

Informations sur le caractère-vocation de la zone : Les zones AU1 correspondent aux secteurs non construits, destinés à être urbanisés. Elles ont principalement une vocation d'habitat. Y sont également admises les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à la petite industrie, au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs accueillant des activités compatibles avec l'habitat. Leur urbanisation est possible lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble dans le respect des prescriptions énoncées dans le présent règlement et dans les orientations d'aménagement sectorielles.

Article 1 AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites¹

1. Les constructions ou installations destinées au commerce, à une activité de service, aux équipements d'intérêt collectif, aux services publics, aux autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, accueillant une activité (ou un service) génératrice de dangers, inconvénients ou nuisances incompatibles avec le caractère de la zone AU1 et l'occupation des lieux ou les infrastructures des lieux.
2. Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
3. Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux, carcasses de voitures,...,
4. Les terrains de camping et le stationnement des caravanes (et camping-car) sauf les caravanes (et camping-car) garées librement dans les bâtiments ou sur le terrain , où est édifiée la résidence de l'utilisateur.
5. Le gardiennage et l'entrepôt de caravane et camping-car garés à l'extérieur
6. les carrières
7. Les projets portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations.
8. Le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
9. Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les orientations sectorielles d'aménagement et de programmation définies dans le plan local d'urbanisme (pièce n°3 du PLU)
10. Dans les secteurs à risques, identifiés au titre des articles R151-31-2° et R151-34-1° du code de l'urbanisme aux documents graphiques du règlement (pièces 4-2-1-plan de zonage, 4-2-3-secteurs de prévention du risque inondation de la rivière de la Saint Nicolas selon PPRI du bassin de la Bourbeuse et 4-2-4-secteurs de prévention du risque mouvement de terrain), les occupations et utilisations du sol qui ne respecteraient pas les préconisations et dispositions réglementaires figurant et indiqué dans chacun de ces documents graphiques.
11. Les occupations, utilisations du sol et travaux qui ont pour conséquence la dégradation des éléments de paysages, immeubles, monuments, à protéger, à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et figurés aux documents graphiques du règlement (pièce 4-2-1 du PLU).
12. Les occupations, utilisations du sol et travaux qui ont pour conséquence la dégradation des éléments de paysages, les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique et identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et figurés aux documents graphiques du règlement (pièce 4-2-2 du PLU).

¹**Note** : Les constructions qui ne sont pas expressément interdites dans l'article 1 AU1 ou soumises à des conditions particulières définies dans l'article 2 AU1, peuvent être autorisées si elles respectent les autres règles d'urbanisme.

Article 2 AU1 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions répondant à la vocation de la zone ne peuvent être édifiées que :
 - lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,¹
 - selon les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone, définies par les orientations sectorielles d'aménagement et de programmation,
 - à condition que l'opération prenne en compte l'intégration des constructions dans le site notamment au regard des aspects paysagers, patrimoniaux, de la préservation de vues, et des aspects architecturaux des bâtiments à édifier.
2. Les occupations, utilisations du sol et travaux qui concernent les éléments de paysages, sites et secteurs à protéger, pour des motifs d'ordre écologique et identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et figurés aux documents graphiques du règlement (pièce 4-2-2 du PLU). Les prescriptions de nature à assurer la préservation et la mise en valeur des éléments identifiés figurent à l'article 13 AU1.
3. Par dérogation à l'article L111-15 CU, les reconstructions à l'identique sont autorisées après sinistre, sous réserve expresse qu'il n'y ait pas de changement de destination des locaux, et à condition que les travaux soient entrepris dans les cinq ans qui suivent le sinistre.
4. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés lorsqu'ils sont liés et intégrés aux projets de construction dans le but d'assurer une adaptation harmonieuse et équilibrée de la construction au terrain naturel. Les prescriptions relatives à l'aspect extérieur figurent à l'article 11 AU1.
5. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
6. Les futures occupations et utilisations du sol devront prendre en considération les caractéristiques spécifiques du sous-sol de la commune et prendre toutes les dispositions qui s'imposent pour s'assurer de l'aptitude du terrain à supporter les constructions et aménagements projetées ; constructions et aménagements qui devront être conçus selon les résultats et conclusions d'analyses préalables (études de sol,...) à réaliser sur le terrain.
7. Les occupations, utilisations du sol et travaux qui concernent les éléments de paysages, immeubles, monuments, à protéger, à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et figurés aux documents graphiques du règlement (pièce 4-2-1 du PLU). Les prescriptions de nature à assurer la préservation et la mise en valeur des éléments identifiés figurent à l'article 11 AU1.

¹ Constitué par un plan de composition d'ensemble du projet, un programme des travaux des équipements internes à l'opération indiquant leurs caractéristiques et les conditions de leur réalisation, et un projet architectural et paysager où sera notamment exposé la prise en compte de l'intégration du projet dans le site au regard des aspects paysagers, patrimoniaux, de la préservation de vues, et des aspects architecturaux des bâtiments à édifier.

Article 3 AU1 : Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès et les dessertes doivent être compatibles avec les orientations sectorielles d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).

1°) Accès¹

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

Les accès se feront sans manœuvre sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public.

Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle 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°) La desserte

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des dessertes doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les dessertes doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte et ramassage des ordures ménagères, d'entretien de la voie, de déneigement.

Les dessertes doivent être dimensionnées selon la nature, la destination et l'importance de l'opération d'aménagement ou de la construction, et garantir des conditions de sécurité et de circulation (automobile, cycles, piétons,...) satisfaisantes.

Les nouvelles voies assurant la desserte de plus de 2 logements ou activités auront une emprise d'au moins 6 mètres de large et une chaussée d'au moins 4 mètres de large (hors places de stationnement). Pour les voies à sens unique, leur emprise minimale sera de 3,5 mètres de large et leur chaussée de 2,5 mètres de large (hors places de stationnement).

Les dessertes en impasse, de longueur supérieure à 60 mètres, doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour hors places de stationnement (voir schéma en annexe 1).

Pour les voies en impasse, de longueur inférieure à 60 mètres, dont l'aire de retournement ne permet pas aux camions de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour sans manœuvre, un point de collecte devra être prévu à l'entrée de l'impasse.

Article 4 AU1 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité - et réseaux de communications électroniques

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduelles industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

¹ Note indicative : Dans la phase de conception de la construction, il conviendra de prendre l'attache du gestionnaire de voirie pour déterminer les conditions d'accès à la voie publique. Cf. définition accès et desserte en annexe

1°) Le réseau d'eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public, selon la réglementation en vigueur.

Toute prise d'eau potable nécessitant une pression et/ou un débit supérieur ou inférieur à ceux normalement disponibles sur le réseau public devra être équipée, après le compteur, d'une installation de surpression ou de réduction de pression à charge du constructeur ou du lotisseur.

2°) Le réseau d'assainissement

a) Eaux Usées

Un dispositif d'assainissement autonome doit être réalisé conformément à la législation en vigueur, et sous réserve que cet assainissement individuel ne présente ni d'inconvénient d'ordre hygiénique, ni de risque sanitaire.

Ces dispositions peuvent être mises en œuvre à l'échelle de la parcelle individuelle ou collectivement en cas d'opération d'aménagement.

b) Eaux Pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales lorsqu'il existe selon la réglementation en vigueur ; le rejet se faisant à débit régulé.

Les eaux pluviales pourront également être évacuées dans les fossés, réseaux de drainage, cours d'eau, éléments du réseau hydrographique,... ; le rejet se faisant à débit régulé.

Les ouvrages nécessaires à la gestion, au traitement, à la régulation, à l'évacuation, à l'infiltration des eaux pluviales doivent être réalisés selon la réglementation en vigueur. Ces dispositions peuvent être mises en œuvre à l'échelle de la parcelle individuelle ou collectivement en cas d'opération d'aménagement.

c) Eaux industrielles :

Les eaux industrielles doivent être épurées conformément à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux industrielles dans le système d'assainissement, lorsqu'elle est autorisée selon la réglementation en vigueur, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié et un débit régulé.

3°) Réseaux divers

Les réseaux divers tels que lignes électrique, de télécommunication, de télédistribution, ou autres ..., nouvellement créés, doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilités techniques.

4°) Réseaux de communication électronique

Trois fourreaux supplémentaires seront réalisés en souterrain, sauf impossibilités techniques, pour prévoir le développement des communications électroniques.

Article 5 AU1 : Superficie minimale des terrains constructibles

Le terrain du projet de construction ou d'aménagement aura une superficie suffisante pour permettre l'installation de dispositifs d'assainissement selon la législation et la réglementation en vigueur.

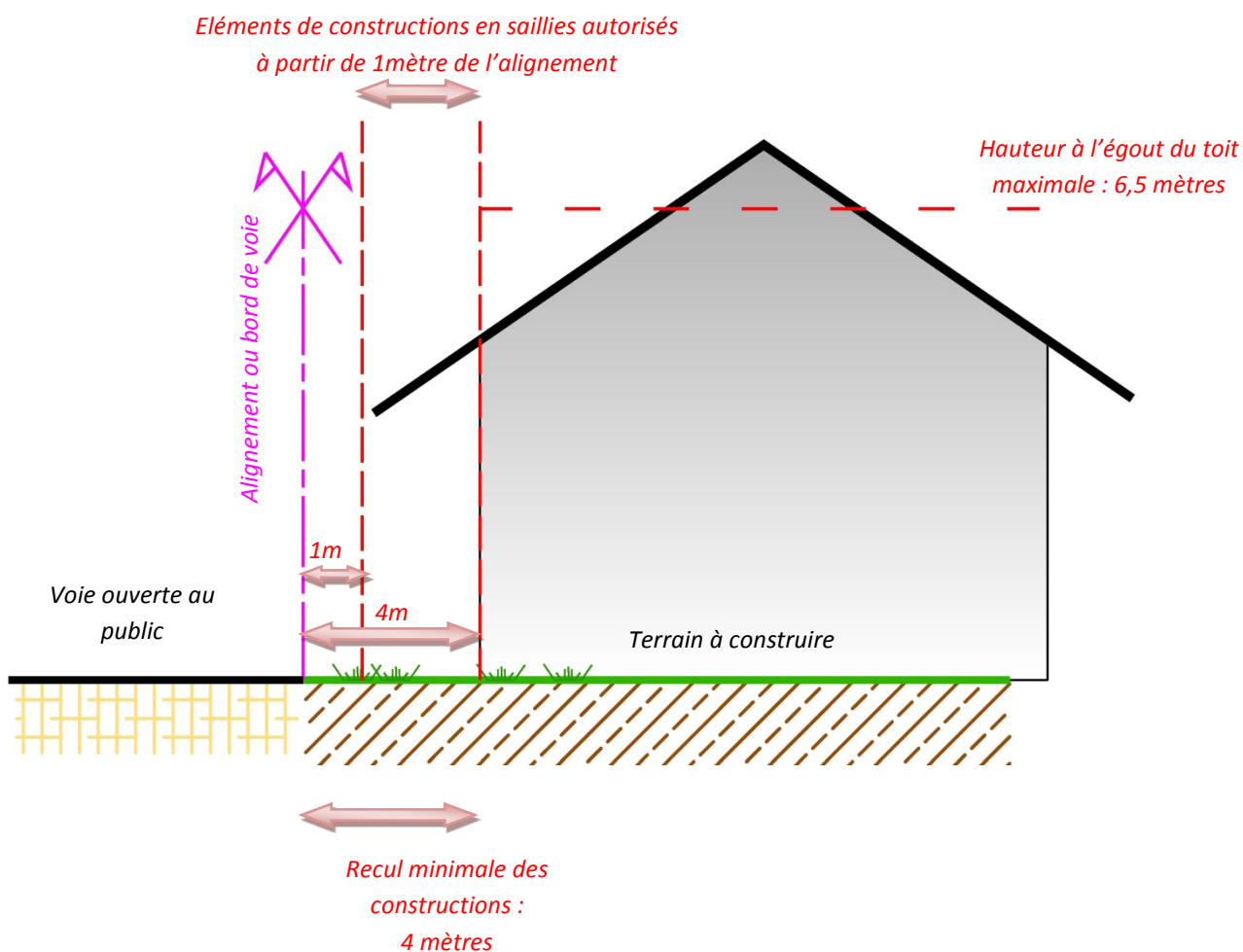
Article 6 AU1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a) Règles générales

1. Lorsque le long d'une voie les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, les constructions nouvelles ou les reconstructions doivent respecter cet alignement ou cet ordonnancement.
2. Dans les autres cas, tout point de la construction – non compris les saillies traditionnelles telles que balcons, débords de toitures, auvents, perrons, souche de cheminée, éléments architecturaux ou de modénature, vérandas ...- doit être implanté à 4 mètres au moins de l'alignement des voies publiques communales ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, à l'exception des liaisons douces (piéton, cycles).

Les saillies traditionnelles telles que balcons, débords de toitures, auvents, perrons, souche de cheminée, éléments architecturaux ou de modénature, vérandas ...doivent être implantées à 1 mètre au moins de l'alignement des voies publiques communales ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, à l'exception des liaisons douces (piéton, cycles).

Illustration de la règle



3. Toutefois, si la voie publique est une route départementale, tout point de la construction – non compris les saillies traditionnelles telles que balcons, débords de toitures, auvents, perrons, souche de cheminée, éléments architecturaux ou de modénature, vérandas ...- doit être implanté à 6 mètres au moins de l'alignement de la route départementale.

Les saillies traditionnelles telles que balcons, débords de toitures, auvents, perrons, souche de cheminée, éléments architecturaux ou de modénature, vérandas ...doivent être implantées à 1 mètre au moins de l'alignement de route départementale

b) Règles particulières :

4. Au bord d'une liaison douce (piétonnier, cycles), tout point de la construction – non compris les saillies traditionnelles telles que balcons, débords de toitures, auvents, perrons, souche de cheminée, éléments architecturaux ou de modénature, vérandas ...- doit être implanté à 3 mètres au moins du bord de la liaison douce (piéton, cycles).

Les saillies traditionnelles telles que balcons, débords de toitures, auvents, perrons, souche de cheminée, éléments architecturaux ou de modénature, vérandas ...doivent être implantées à 1 mètres au moins du bord de la liaison douce (piéton, cycles).

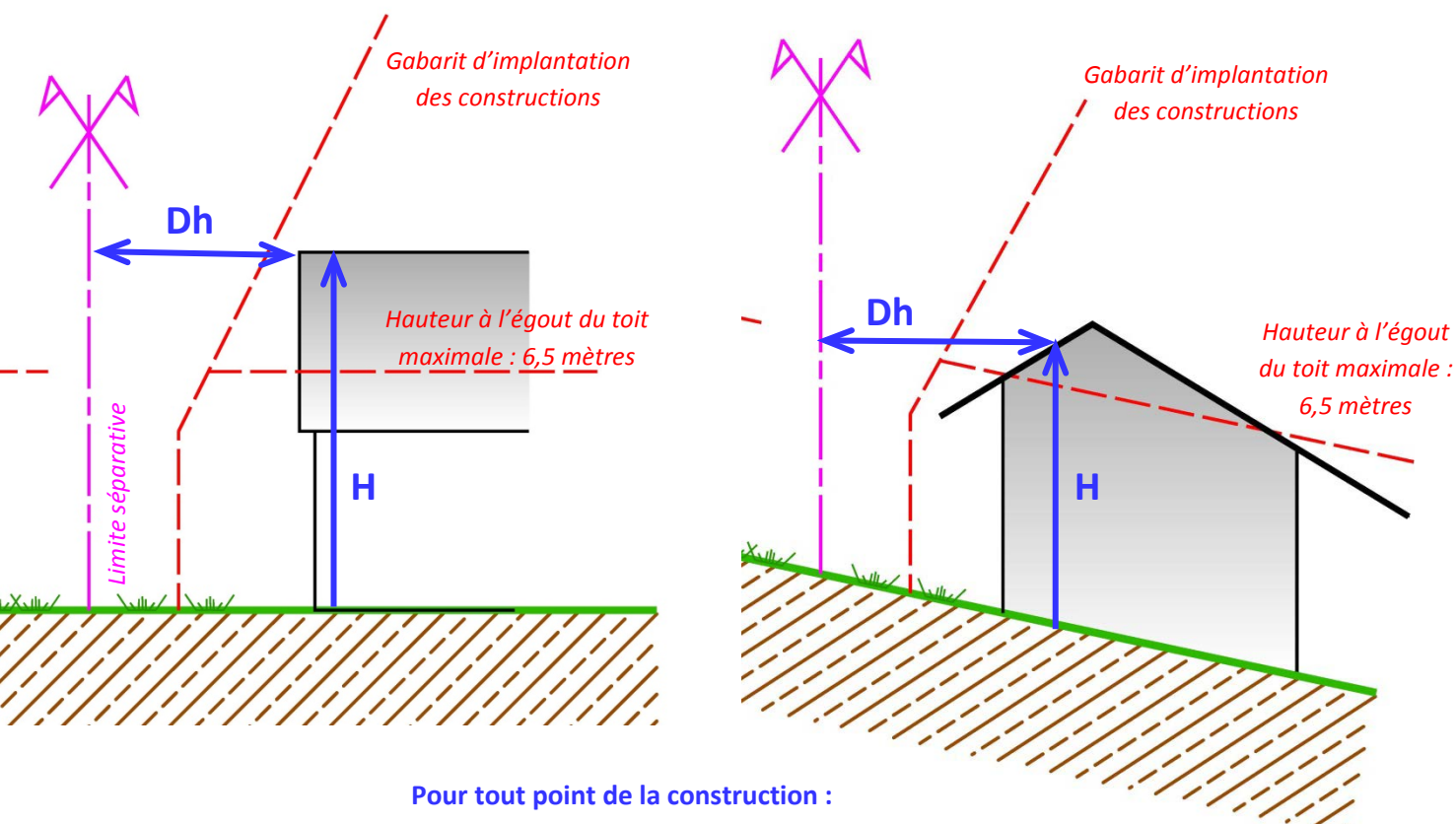
5. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées à partir de l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, sous condition d'une intégration soignée des installations au regard du paysage, du patrimoine, ou des perspectives monumentales des lieux.
6. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions d'implantation précédentes, seuls peuvent être autorisés les travaux :
 - qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions,
 - ou qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
7. Des reculs autres que ceux définis ci-dessus peuvent être imposés au débouché des voies publiques ou privées, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la visibilité et la sécurité.
8. A l'intérieur d'une opération d'aménagement, ces dispositions peuvent être remplacées par celles du règlement de l'opération résultant du parti d'aménagement

Article 7 AU1 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Règles générales

1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction – non compris les saillies traditionnelles tels que balcons, débords de toitures, auvents, perrons, souche de cheminée, éléments architecturaux ou de modénature, vérandas ...- à la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitudes de ce point et du terrain naturel existant avant travaux situé à sa verticale, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Illustration de la règle

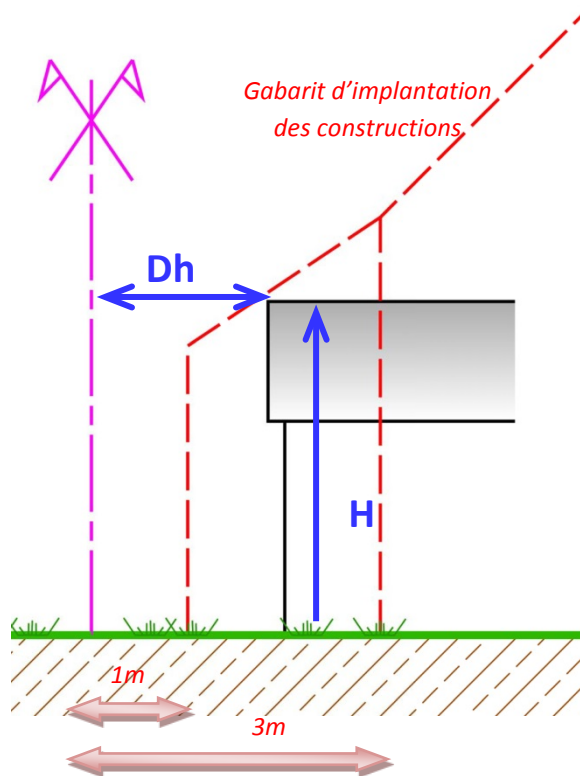


Pour tout point de la construction :

$$H/2 \leq D_h \text{ \& \; } D_h \geq 3\text{m}$$

b) Règles particulières

2. Les constructions sont autorisées à partir de 1 mètre de la limite séparative à condition que la hauteur en tout point de la construction ne dépasse pas 1 mètre plus la distance horizontale de ce point au point le plus proche de la limite séparative. A la distance de 3 mètres de la limite séparative, la règle de l'alinéa 1 de l'article 7 AU1 s'applique.



Pour tout point de la construction :

Entre 1 et 3m de la limite

$$H \leq 1 + Dh \quad 1 < Dh < 3$$

Au-delà de 3 m de la limite

$$H/2 \leq Dh \text{ \& } Dh \geq 3m$$

3. La construction de bâtiments joignant la ou les limites séparatives peut être imposée contre un ou des immeubles déjà édifiés en limite séparative, de manière à respecter ou à créer une organisation architecturale du bâti (hauteur, alignement,...) existant.
4. La construction en limite séparative est autorisée en cas de maisons mitoyennes ou maisons jumelées. Dans ce cas, les constructions pourront être décalées en planimétrie et altimétrie.
5. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions d'implantation précédentes, seuls peuvent être autorisés les travaux :
 - qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions,
 - ou qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
6. les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées à partir de la limite parcellaire sous condition d'une intégration soignée des installations au regard du paysage, du patrimoine, ou des perspectives monumentales des lieux.
7. A l'intérieur d'une opération d'aménagement, ces dispositions peuvent être remplacées par celles du règlement de l'opération résultant du parti d'aménagement

Article 8 AU1 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Article 9 AU1 : L'emprise au sol des constructions

Sans objet

Article 10 AU1 : La hauteur maximale des constructions

1. Pour les constructions édifiées en ordre continu ou semi-continu, la hauteur des constructions principales doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins, à la fois au faîtage et à l'égout des constructions.
2. La hauteur des constructions destinées à l'habitation, est limitée à 6,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. Cette hauteur est calculée à compter du terrain naturel existant avant travaux
3. La hauteur des constructions destinées au commerce, à l'activité de service, aux activités des secteurs secondaires et tertiaires, est limitée à 6,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. Cette hauteur est calculée à compter du terrain naturel existant avant travaux
4. La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, est limitée à 7,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. Cette hauteur est calculée à compter du terrain naturel existant avant travaux
5. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions précédentes, seuls peuvent être autorisés les travaux :
 - qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions,
 - où qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article 11 AU1 : L'aspect extérieur

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, bâtiments ou ouvrages doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables :

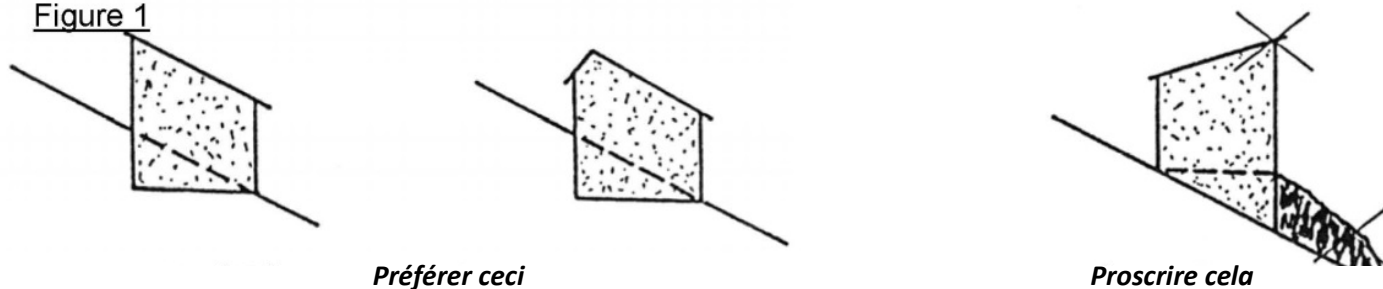
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »

Les constructions respecteront les caractères traditionnels dominants en matière de formes et pentes de toitures, percements, teintes. Sont interdits tout pastiche d'architecture régionale, et les éléments notoirement étrangers à la région.

a) Implantation :

L'implantation des constructions respectera l'orientation, le recul par rapport aux voiries, la disposition générale des constructions environnantes. Elle doit être telle que tout effet de monticule dû à des terres rapportées ne puisse se produire.

Figure 1



Les enrochements seront obligatoirement végétalisés

b) Volumes :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, s'intégrer dans l'environnement, et être adaptées au relief du terrain.

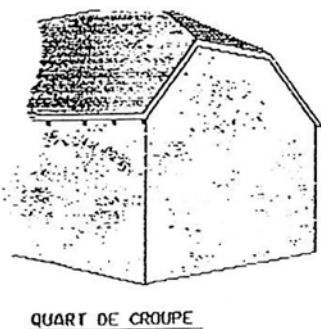
Les stockages des (conteneurs) poubelles doivent être prévus et intégrés dans la construction.

c) Façades

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments d'activités ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de recul.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

d) Les toitures

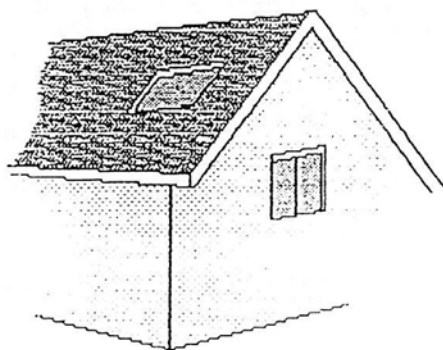
La pente maximale des toitures ne dépassera pas 50°.



Les toits des bâtiments principaux seront à deux pans éventuellement accompagnés de croupes en pignon.

Les toitures, hors panneaux solaires, de couleurs brillantes sont interdites.

Les toitures terrasses et les toitures en forme d'arc sont autorisées, uniquement pour les dépendances, extensions des constructions principales et sous condition d'une intégration soignée au regard du paysage, du patrimoine, ou des perspectives monumentales des lieux.



CHASSIS RAMPANT DE TOITURE

Les ouvertures en toiture ne sont admises que sous forme de châssis rampants ou de lucarne de surface modérée

Concernant les lucarnes : les chiens assis sont interdits



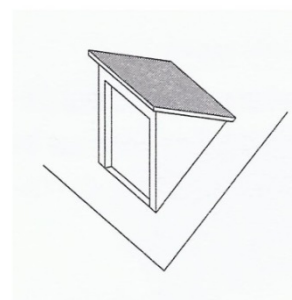
lucarne rentrante

AUTORISE



lucarne rampante

AUTORISE



chien assis

INTERDIT

f) les clôtures :

Les clôtures, par leur conception et le choix des matériaux utilisés doivent garantir une transparence sur la majeure partie de leur linéaire afin de préserver des vues transversales. Toutefois, elles pourront être opaques sur certains points particuliers.

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne dépassera pas 1,50m. Les murs bahut de clôtures n'excéderont pas 0,60m de hauteur et s'harmoniseront avec les constructions. La hauteur des haies implantées en bordure de voie publique ou privée ne doit pas dépasser 1,50m.

La hauteur maximale des clôtures ne dépassera pas 1,50m en limite de propriété séparative. Les murs de clôtures n'excéderont pas 0,60m de hauteur et s'harmoniseront avec les constructions. La hauteur des haies implantées en bordure de voie publique ou privée ne doit pas dépasser 1,50m.

g) les éléments de paysages , de patrimoine identifiés au document graphique :

Il s'agit d'éléments de paysages, immeubles, monuments, à protéger, à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme aux documents graphiques du règlement (pièce 4-2-1 du PLU).

Tout projet de construction projeté sur ces éléments identifiés ou à leur proximité (10 mètres) sera autorisé sous condition d'une analyse localisée des caractères paysagers et architecturaux du patrimoine et d'une intégration particulièrement soignée du projet dans le milieu environnant au regard des éléments identifiés.

Article 12 AU1 : Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré hors des voies publiques.

Un minimum de 2 places de stationnement est exigé par logement. Toutefois, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, si les garages du logement comportent 2 places de stationnement intérieur.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à la petite industrie, au fonctionnement de services publics ou d'intérêt collectifs, les aires de stationnement devront répondre aux besoins de l'activité de l'établissement.

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, il est exigé :

- Un minimum de 1 place de stationnement pour les vélos par logement
- Un minimum de 1 place de stationnement pour les vélos par tranche de 30m² de surface de planchers de bureaux

En cas d'opération d'aménagement, les espaces collectifs ouverts à l'usage des véhicules automobiles devront permettre l'accueil du stationnement public dans une proportion cohérente avec la nature, la destination et l'importance du projet.

Article 13 AU1 : Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les plantations seront majoritairement constituées d'espèces indigènes. Les plantations supprimées pour réaliser les constructions devront être remplacées sur les espaces libres restants.

Les espaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être plantés, engazonnés, ou traités en cours et dans tous les cas seront entretenus. 40 % de l'unité foncière devra être maintenu en espaces verts, en dehors de toute minéralisation (dallage, pavage...).

Un soin particulier devra être apporté à l'aménagement de l'espace séparant la construction de la voirie.

Les espaces plantés ou boisés, les haies se composeront d'arbres ou d'arbustes d'essences locales diverses, de manière à éviter tout effet de monotonie.

Les éléments de végétations (arbres, vergers, haies, bosquets,...) identifiés aux documents graphiques du PLU (pièce 4-2-2 du PLU) pour des motifs d'ordre écologique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte, doivent être préservés. Toutefois, un nombre restreint d'arbres ou arbustes composant un verger, un bosquet, une haie, ou plus généralement un ensemble végétal, pourra être abattu pour l'implantation d'une construction à condition qu'ils soient remplacés par de nouveaux éléments de végétations à planter sur le terrain d'assiette de la construction et antérieurement ou simultanément à son édification.

Les arbres de hautes tiges (dont la hauteur pourra dépasser 6 mètres) devront être implantés à 4 mètres au moins de la limite séparative ou de l'alignement de la voie publique ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Remarques : Les autorisations d'occupation du sol (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable) ont pour objectif de vérifier la conformité du projet par rapport aux règles d'urbanisme. Elles sont délivrées sous réserve du droit des tiers, c'est à dire, de ne pas porter atteinte à des droits réels ou personnels ainsi que d'éventuelles servitudes privées.

ZONE A Urbaniser AU2

Informations sur le caractère-vocation de la zone :

La zone AU2 couvre des espaces généralement non équipés destinés à une urbanisation future. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Il convient par conséquent, d'éviter dans cette zone, les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation.

Article 1 AU2 : Occupations et utilisations du sol interdites¹

Toutes occupations et utilisations du sol non admises à l'article 2 AU2.

Article 2 AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et les installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées sous condition d'une analyse localisée des caractères paysagers et architecturaux du patrimoine et d'une intégration particulièrement soignée dans le milieu environnant au regard de ces éléments.

Article 3 AU2 : Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public

- SANS OBJET -

Article 4 AU2 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité - et réseaux de communications électroniques

- SANS OBJET -

Article 5 AU2 : Superficie minimale des terrains constructibles

- SANS OBJET -

Article 6 AU2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- SANS OBJET -

Article 7 AU2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- SANS OBJET -

¹**Note** : Les constructions qui ne sont pas expressément interdites dans l'article 1 AU1 ou soumises à des conditions particulières définies dans l'article 2 AU1, peuvent être autorisées si elles respectent les autres règles d'urbanisme.

Article 8 AU2 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- SANS OBJET -

Article 9 AU2 : L'emprise au sol des constructions

- SANS OBJET -

Article 10 AU2 : La hauteur maximale des constructions

- SANS OBJET -

Article 11 AU2 : L'aspect extérieur

- SANS OBJET -

Article 12 AU2 : Réalisation d'aires de stationnement

- SANS OBJET -

Article 13 AU2 : Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs – Plantations

- SANS OBJET -

Remarques : Les autorisations d'occupation du sol (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable) ont pour objectif de vérifier la conformité du projet par rapport aux règles d'urbanisme. Elles sont délivrées sous réserve du droit des tiers, c'est à dire, de ne pas porter atteinte à des droits réels ou personnels ainsi que d'éventuelles servitudes privées.

ZONES AGRICOLES

Informations sur le caractère de la zone :

La zone A « agricole » s'applique aux terrains équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes occupations et utilisations du sol non admises à l'article A-2.
2. Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les orientations sectorielles d'aménagement et de programmation définies dans le plan local d'urbanisme (pièce n°3 du PLU).
3. Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux, carcasses de voitures,...,
4. Les terrains de camping et le stationnement des caravanes (et camping-car) sauf les caravanes (et camping-car) garées librement dans les bâtiments ou sur le terrain, où est édifiée la résidence de l'utilisateur.
5. Le gardiennage et l'entrepôt de caravanes et campings car hors bâtiment existant.
6. Les projets portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations.
7. Le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
8. Dans les secteurs à risques, identifiés au titre des articles R151-31-2° et R151-34-1° du code de l'urbanisme aux documents graphiques du règlement (pièces 4-2-1-plan de zonage, 4-2-3-secteurs de prévention du risque inondation de la rivière de la Saint Nicolas selon PPRI du bassin de la Bourbeuse et 4-2-4-secteurs de prévention du risque mouvement de terrain), les occupations et utilisations du sol qui ne respecteraient pas les préconisations et dispositions réglementaires figurant et indiqué dans chacun de ces documents graphiques.
9. Les occupations, utilisations du sol et travaux qui ont pour conséquence la dégradation des éléments de paysages, immeubles, monuments, à protéger, à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et figurés aux documents graphiques du règlement (pièce 4-2-1 du PLU).
10. Les occupations, utilisations du sol et travaux qui ont pour conséquence la dégradation des éléments de paysages, les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique et identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et figurés aux documents graphiques du règlement (pièce 4-2-2 du PLU).

Article 2 A : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

Ces constructions et installations destinées à l'exploitation agricole sont autorisées à condition d'être situées à plus de 100 mètres des zones à urbaniser.
2. Les constructions à usage d'habitation, et leurs annexes, nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole et implantées à proximité immédiate du site d'activité.

3. les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous condition d'une analyse localisée des caractères paysagers et architecturaux du patrimoine et d'une intégration particulièrement soignée dans le milieu environnant au regard de ces éléments.
4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L111-15 du code de l'urbanisme)
5. La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de bâtiment (article L 111-23 du code de l'urbanisme)
6. Les futures occupations et utilisations du sol devront prendre en considération les caractéristiques spécifiques du sous-sol de la commune et prendre toutes les dispositions qui s'imposent pour s'assurer de l'aptitude du terrain à supporter les constructions et aménagements projetées, constructions et aménagements qui devront être conçus selon les résultats et conclusions d'analyses préalables (études de sol,...) à réaliser sur le terrain.
7. Les occupations, utilisations du sol et travaux qui concernent les éléments de paysages, immeubles, monuments, à protéger, à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et figurés aux documents graphiques du règlement (pièce 4-2-1 du PLU). Les prescriptions de nature à assurer la préservation et la mise en valeur des éléments identifiés figurent à l'article 11 A.
8. Les occupations, utilisations du sol et travaux qui concernent les éléments de paysages, sites et secteurs à protéger, pour des motifs d'ordre écologique et identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et figurés aux documents graphiques du règlement (pièce 4-2-2 du PLU). Les prescriptions de nature à assurer la préservation et la mise en valeur des éléments identifiés figurent à l'article 13 A.
9. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés lorsqu'ils sont liés et intégrés aux projets de construction dans le but d'assurer une adaptation harmonieuse et équilibrée de la construction au terrain naturel. Les prescriptions relatives à l'aspect extérieur figurent à l'article 11 A.
10. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
11. Dans les secteurs à risques, identifiés au titre des articles R151-31-2° et R151-34-1° du code de l'urbanisme aux documents graphiques du règlement (pièces 4-2-1-plan de zonage, 4-2-3-secteurs de prévention du risque inondation de la rivière de la Saint Nicolas selon PPRI du bassin de la Bourbeuse et 4-2-4-secteurs de prévention du risque mouvement de terrain), les occupations et utilisations du sol doivent respecter les préconisations et dispositions réglementaires figurant et indiqué dans chacun de ces documents graphiques.
12. Le gardiennage et l'entrepôt de caravanes et campings car à l'intérieur de bâtiment existant.

Article 3 A : Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public

1°) Accès¹

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

Les accès se feront sans manœuvre sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public.

Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle 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°) La desserte

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des dessertes doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les dessertes doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de collecte et ramassage des ordures ménagères, d'entretien de la voie, de déneigement.

Les dessertes doivent être dimensionnées selon la nature, la destination et l'importance de l'opération d'aménagement ou de la construction, et garantir des conditions de sécurité et de circulation (automobile, cycles, piétons,...) satisfaisantes.

Article 4 A : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité - et réseaux de communications électroniques

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

- 1°) Le réseau d'eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.

Toute prise d'eau potable nécessitant une pression et/ou un débit supérieur ou inférieur à ceux normalement disponibles sur le réseau public devra être équipée, après le compteur, d'une installation de surpression ou de réduction de pression à charge du constructeur ou du lotisseur.

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

¹ Note indicative : Dans la phase de conception de la construction, il conviendra de prendre l'attache du gestionnaire de voirie pour déterminer les conditions d'accès à la voie publique.
Cf. définition accès et desserte en annexe

2°) Le réseau d'assainissement

a) Eaux Usées

Un dispositif d'assainissement autonome doit être réalisé conformément à la législation en vigueur, et sous réserve que cet assainissement individuel ne présente ni d'inconvénient d'ordre hygiénique, ni de risque sanitaire.

b) Eaux Pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales lorsqu'il existe selon la réglementation en vigueur ; le rejet se faisant à débit régulé.

Les eaux pluviales pourront également être évacuées dans les fossés, réseaux de drainage, cours d'eau, éléments du réseau hydrographique,... ; le rejet se faisant à débit régulé.

Les ouvrages nécessaires à la gestion, au traitement, à la régulation, à l'évacuation, à l'infiltration des eaux pluviales doivent être réalisés selon la réglementation en vigueur. Ces dispositions peuvent être mises en œuvre à l'échelle de la parcelle individuelle ou collectivement en cas d'opération d'aménagement.

c) Eaux industrielles :

Les eaux industrielles doivent être épurées conformément à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux industrielles dans le système d'assainissement, lorsqu'elle est autorisée selon la réglementation en vigueur, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié et un débit régulé.

3°) Réseaux divers

Les réseaux divers tels que lignes électrique, de télécommunication, de télédistribution, ou autres ..., nouvellement créés, doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilités techniques.

4°) Réseaux de communication électronique

Trois fourreaux supplémentaires seront réalisés en souterrain jusqu'au réseau public, sauf impossibilités techniques, pour prévoir le développement des communications électroniques, sauf impossibilité technique.

5°) Protection incendie

Les projets de constructions envisagés devront assurer une protection incendie satisfaisant les conditions réglementaires, à charge du propriétaire ou du pétitionnaire.

Article 5 A : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans Objet

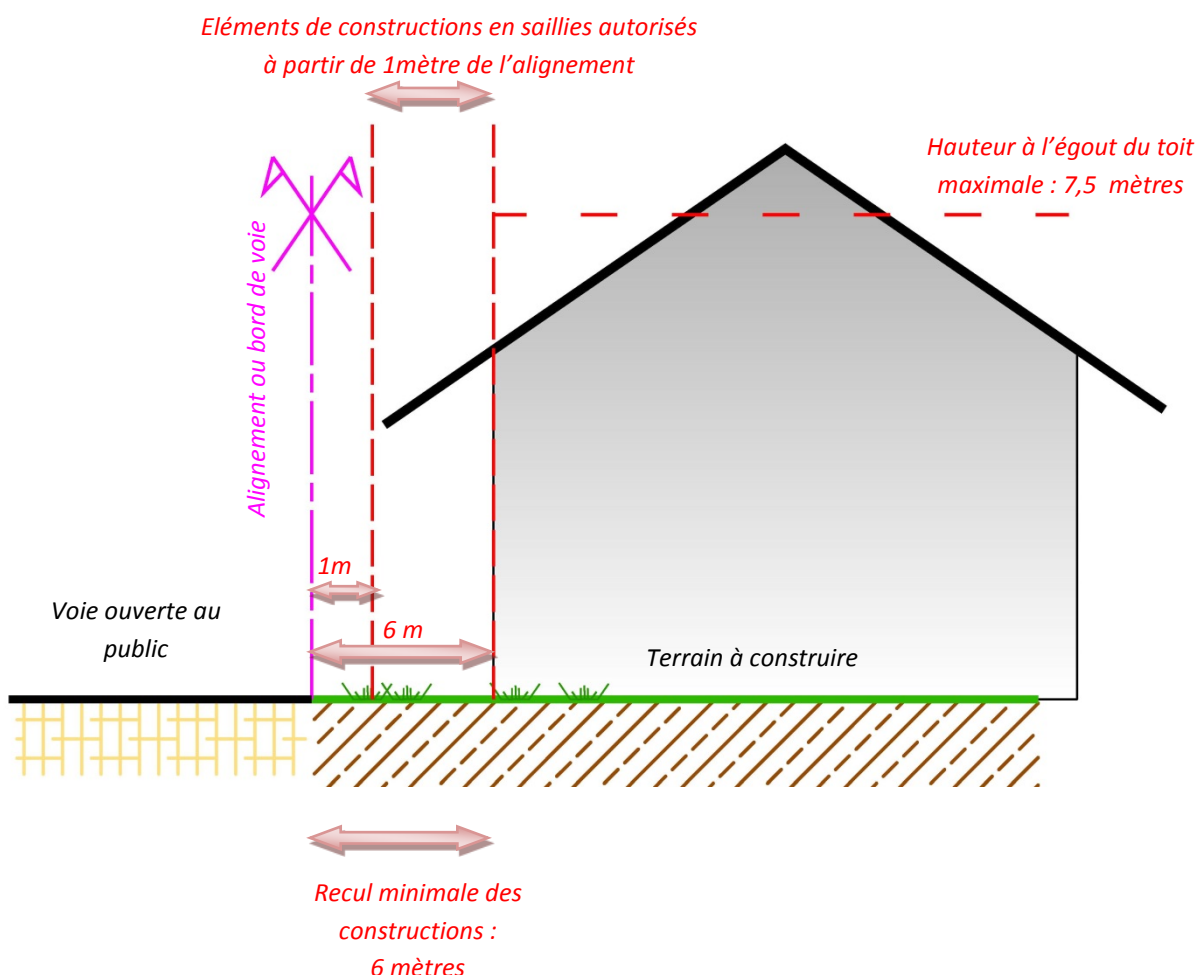
Article 6 A : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a) Règles générales

1. Tout point de la construction – non compris les saillies traditionnelles telles que balcons, débords de toitures, auvents, perrons, souche de cheminée, éléments architecturaux ou de modénature, vérandas ...- doit être implanté à 6 mètres au moins de l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, à l'exception des liaisons douces (piéton, cycles).

Les saillies traditionnelles telles que balcons, débords de toitures, auvents, perrons, souche de cheminée, éléments architecturaux ou de modénature, vérandas ...doivent être implantées à 1 mètre au moins de l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, à l'exception des liaisons douces (piéton, cycles).

Illustration de la règle



b) Règles particulières :

2. les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées à partir de l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, sous condition d'une intégration soignée des installations au regard du paysage, du patrimoine, ou des perspectives monumentales des lieux.

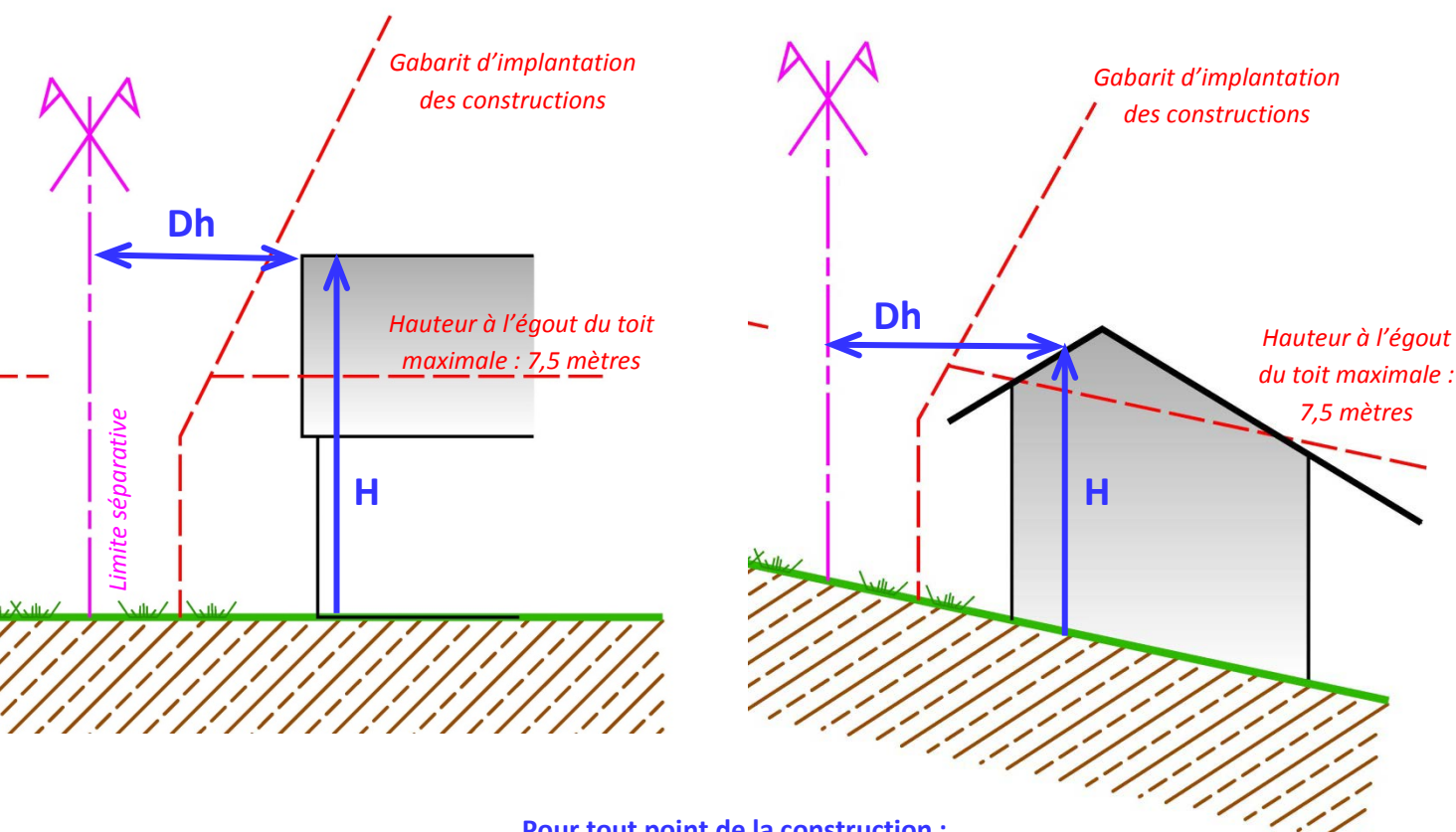
3. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions d'implantation précédentes, seuls peuvent être autorisés les travaux :
 - qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions,
 - ou qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
4. Des reculs autres que ceux définis ci-dessus peuvent être imposés au débouché des voies publiques ou privées, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la visibilité et la sécurité.
5. A l'intérieur d'une opération d'aménagement, ces dispositions peuvent être remplacées par celles du règlement de l'opération résultant du parti d'aménagement

Article 7 A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Règles générales

1. A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction – non compris les saillies traditionnelles tels que balcons, débords de toitures, auvents, perrons, souche de cheminée, éléments architecturaux ou de modénature, vérandas ...- à la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitudes de ce point et du terrain naturel existant avant travaux situé à sa verticale, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Illustration de la règle

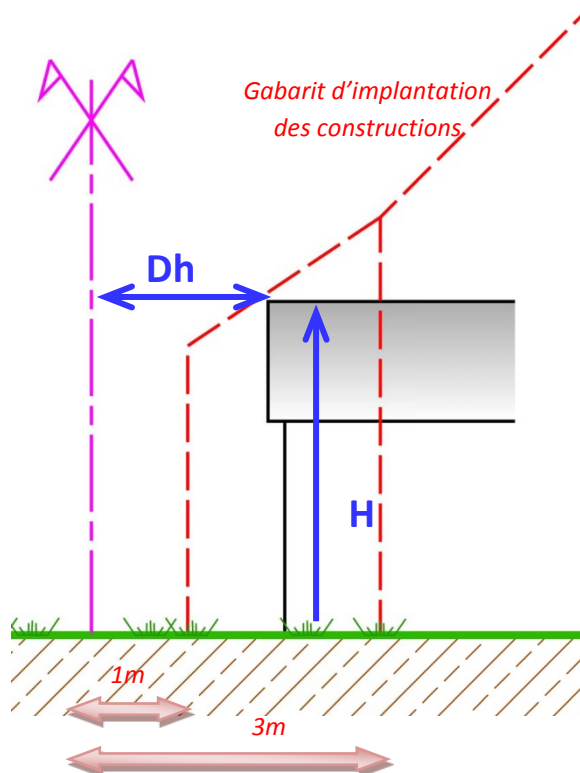


Pour tout point de la construction :

$$H/2 \leq Dh \text{ \& } Dh \geq 3m$$

b) Règles particulières

2. Les constructions sont autorisées à partir de 1 mètre de la limite séparative à condition que la hauteur en tout point de la construction ne dépasse pas 1 mètre plus la distance horizontale de ce point au point le plus proche de la limite séparative. A la distance de 3 mètres de la limite séparative, la règle de l'alinéa 1 de l'article 7 A s'applique.



Pour tout point de la construction :

Entre 1 et 3m de la limite

$$H \leq 1 + D_h \quad 1 < D_h < 3$$

Au-delà de 3 m de la limite

$$H/2 \leq D_h \text{ \& } D_h \geq 3m$$

3. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions d'implantation précédentes, seuls peuvent être autorisés les travaux :
- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions,
 - ou qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
4. les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées à partir de la limite parcellaire sous condition d'une intégration soignée des installations au regard du paysage, du patrimoine, ou des perspectives monumentales des lieux.
5. A l'intérieur d'une opération d'aménagement, ces dispositions peuvent être remplacées par celles du règlement de l'opération résultant du parti d'aménagement

Article 8 A : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins cinq mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Article 9 A : L'emprise au sol des constructions

Sans objet

Article 10 A : La hauteur maximale des constructions

1. La hauteur des constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, est limitée à 7,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. Cette hauteur est calculée à compter du terrain naturel existant avant travaux. Cette hauteur pourra être dépassée pour des ouvrages dont la taille est techniquement incompressible (solos, ponts roulants,...)
2. La hauteur des constructions destinées à l'habitation, est limitée à 6,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. Cette hauteur est calculée à compter du terrain naturel existant avant travaux
3. La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, est limitée à 7,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. Cette hauteur est calculée à compter du terrain naturel existant avant travaux
4. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions précédentes, seuls peuvent être autorisés les travaux :
 - qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions,
 - où qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article 11 A : L'aspect extérieur

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, bâtiments ou ouvrages doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables :

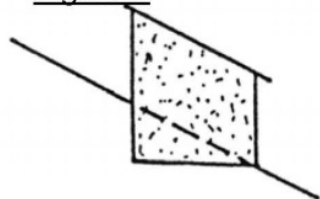
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »

Les constructions respecteront les caractères traditionnels dominants en matière de formes et pentes de toitures, percements, teintes. Sont interdits tout pastiche d'architecture régionale, et les éléments notoirement étrangers à la région.

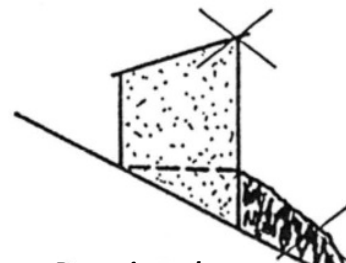
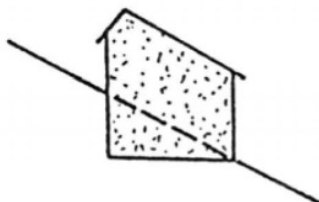
a) Implantation :

L'implantation des constructions respectera l'orientation, le recul par rapport aux voiries, la disposition générale des constructions environnantes. Elle doit être telle que tout effet de monticule dû à des terres rapportées ne puisse se produire.

Figure 1



Préférer ceci



Proscrire cela

Les enrochements seront obligatoirement végétalisés

b) Volumes :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, s'intégrer dans l'environnement, et être adaptées au relief du terrain.

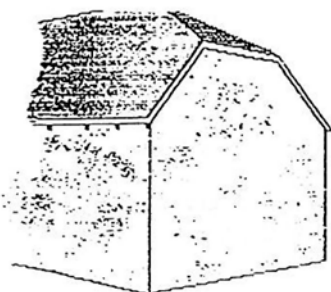
Les stockages des (conteneurs) poubelles doivent être prévus et intégrés dans la construction.

c) Façades

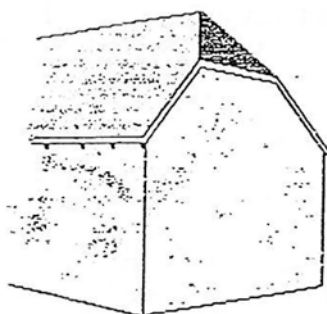
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments d'activités ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de recul.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

d) Les toitures

La pente maximale des toitures ne dépassera pas 50°.



QUART DE CROUPE

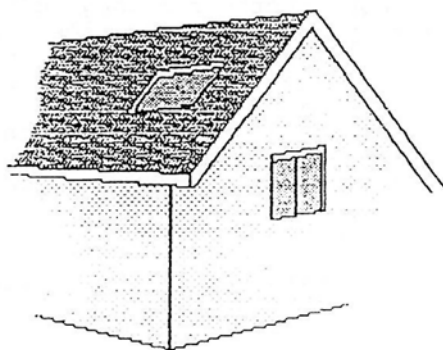


DENIER-CROUPE

Les toits des bâtiments principaux seront à deux pans éventuellement accompagnés de croupes en pignon.

Les toitures, hors panneaux solaires, de couleurs brillantes sont interdites.

Les toitures terrasses et les toitures en forme d'arc sont autorisées, uniquement pour les dépendances, extensions des constructions principales et sous condition d'une intégration soignée au regard du paysage, du patrimoine, ou des perspectives monumentales des lieux.



CHASSIS RAMPANT DE TOITURE

Les ouvertures en toiture ne sont admises que sous forme de châssis rampants ou de lucarne de surface modérée

Concernant les lucarnes : les chiens assis sont interdits



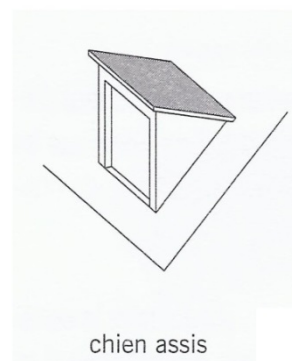
lucarne rentrante

AUTORISE



lucarne rampante

AUTORISE



chien assis

INTERDIT

f) les clôtures :

Les clôtures, par leur conception et le choix des matériaux utilisés doivent garantir une transparence sur la majeure partie de leur linéaire afin de préserver des vues transversales. Toutefois, elles pourront être opaques sur certains points particuliers.

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne dépassera pas 1,50m. Les murs bahut de clôtures n'excéderont pas 0,60m de hauteur et s'harmoniseront avec les constructions. La hauteur des haies implantées en bordure de voie publique ou privée ne doit pas dépasser 1,50m.

La hauteur maximale des clôtures ne dépassera pas 1,50m en limite de propriété séparative. Les murs de clôtures n'excéderont pas 0,60m de hauteur et s'harmoniseront avec les constructions. La hauteur des haies implantées en bordure de voie publique ou privée ne doit pas dépasser 1,50m.

g) les éléments de paysages , de patrimoine identifiés au document graphique :

Il s'agit d'éléments de paysages, immeubles, monuments, à protéger, à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme aux documents graphiques du règlement (pièce 4-2-1 du PLU).

Tout projet de construction projeté sur ces éléments identifiés ou à leur proximité (10 mètres) sera autorisé sous condition d'une analyse localisée des caractères paysagers et architecturaux du patrimoine et d'une intégration particulièrement soignée du projet dans le milieu environnant au regard des éléments identifiés.

Article 12 A : Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré hors des voies publiques.

Un minimum de 2 places de stationnement est exigé par logement. Toutefois, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, si les garages du logement comportent 2 places de stationnement intérieur.

Article 13 A : Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les plantations seront majoritairement constituées d'espèces indigènes. Les plantations supprimées pour réaliser les constructions devront être remplacées sur les espaces libres restants.

Un soin particulier devra être apporté à l'aménagement de l'espace séparant la construction de la voirie.

Les espaces plantés ou boisés, les haies se composeront d'arbres ou d'arbustes d'essences locales diverses, de manière à éviter tout effet de monotonie.

Les zones humides et potentiellement humides identifiées au document graphique 4-2-2 du règlement doivent être préservées conformément aux dispositions figurant au dit document n°4-2-2.

Les éléments de végétations (arbres, vergers, haies, bosquets,...) identifiés aux documents graphiques du PLU (pièce 4-2-2 du PLU) pour des motifs d'ordre écologique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte, doivent être préservés. Toutefois, un nombre restreint d'arbres ou arbustes composant un verger, un bosquet, une haie, ou plus généralement un ensemble végétal, pourra être abattu pour l'implantation d'une construction à condition qu'ils soient remplacés par de nouveaux éléments de végétations à planter sur le terrain d'assiette de la construction et antérieurement ou simultanément à son édification.

Les arbres de hautes tiges (dont la hauteur pourra dépasser 6 mètres) devront être implantés à 4 mètres au moins de la limite séparative ou de l'alignement de la voie publique ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

La plantation d'alignements d'arbres et arbustes, identifiés aux documents graphiques du PLU (pièce 4-2-1 du PLU) est imposé en cas de projet de construction. Les constructions sont interdites sur ces emplacements. Ces plantations de haies devront respecter les principes explicités dans les annexes 9 à 11 de la pièce 2.2 du PLU (études Guinchard de mai 2016 - p126 à 129 de la pièce 2.2 du PLU).

***Remarques :** Les autorisations d'occupation du sol (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable) ont pour objectif de vérifier la conformité du projet par rapport aux règles d'urbanisme. Elles sont délivrées sous réserve du droit des tiers, c'est à dire, de ne pas porter atteinte à des droits réels ou personnels ainsi que d'éventuelles servitudes privées.*

ZONES NATURELLES

Informations sur le caractère des zones N :

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Elles se composent des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- *soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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'espaces naturels.*
- *soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles*
- *soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues*

Article 1 N : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes occupations et utilisations du sol non admises à l'article N-2.
2. Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les orientations sectorielles d'aménagement et de programmation définies dans le plan local d'urbanisme (pièce n°3 du PLU).
3. Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux, carcasses de voitures,...,
4. Les terrains de camping et le stationnement des caravanes sauf les caravanes garées librement dans les bâtiments et remises ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
5. Le gardiennage et l'entrepôt de caravanes et campings car
6. Les projets portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations.
7. Le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
8. Dans les secteurs à risques, identifiés au titre des articles R151-31-2° et R151-34-1° du code de l'urbanisme aux documents graphiques du règlement (pièces 4-2-1-plan de zonage, 4-2-3-secteurs de prévention du risque inondation de la rivière de la Saint Nicolas selon PPRI du bassin de la Bourbeuse et 4-2-4-secteurs de prévention du risque mouvement de terrain), les occupations et utilisations du sol qui ne respecteraient pas les préconisations et dispositions réglementaires figurant et indiqué dans chacun de ces documents graphiques.
9. Les occupations, utilisations du sol et travaux qui ont pour conséquence la dégradation des éléments de paysages, immeubles, monuments, à protéger, à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et figurés aux documents graphiques du règlement (pièce 4-2-1 du PLU).
10. Les occupations, utilisations du sol et travaux qui ont pour conséquence la dégradation des éléments de paysages, les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique et identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et figurés aux documents graphiques du règlement (pièce 4-2-2 du PLU).

Article 2 N : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions et installations nécessaires à la conservation, la préservation, la mise en valeur des espaces naturels.
2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics qui ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous condition d'une analyse localisée des caractères paysagers et architecturaux du patrimoine et d'une intégration particulièrement soignée dans le milieu environnant au regard de ces éléments.
1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière sous condition d'une analyse localisée des caractères paysagers et architecturaux du patrimoine et d'une intégration particulièrement soignée dans le milieu environnant au regard de ces éléments. Ces constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière sont autorisées à condition d'être situées à plus de 100 mètres des zones urbaines ou à urbaniser
3. Les futures occupations et utilisations du sol devront prendre en considération les caractéristiques spécifiques du sous-sol de la commune et prendre toutes les dispositions qui s'imposent pour s'assurer de l'aptitude du terrain à supporter les constructions et aménagements projetées, constructions et aménagements qui devront être conçus selon les résultats et conclusions d'analyses préalables (études de sol,...) à réaliser sur le terrain.
4. Les occupations, utilisations du sol et travaux qui concernent les éléments de paysages, sites et secteurs à protéger, pour des motifs d'ordre écologique et identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et figurés aux documents graphiques du règlement (pièces 4-2-2 du PLU). Les prescriptions de nature à assurer la préservation et la mise en valeur des éléments identifiés figurent à l'article 13 N.
5. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés lorsqu'ils sont liés et intégrés aux projets de construction dans le but d'assurer une adaptation harmonieuse et équilibrée de la construction au terrain naturel. Les prescriptions relatives à l'aspect extérieur figurent à l'article 11 N.
6. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article 4 N : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité - et réseaux de communications électroniques

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

1°) Le réseau d'eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.

Toute prise d'eau potable nécessitant une pression et/ou un débit supérieur ou inférieur à ceux normalement disponibles sur le réseau public devra être équipée, après le compteur, d'une installation de surpression ou de réduction de pression à charge du constructeur ou du lotisseur.

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

2°) Le réseau d'assainissement

a) Eaux Usées

Un dispositif d'assainissement autonome doit être réalisé conformément à la législation en vigueur, et sous réserve que cet assainissement individuel ne présente ni d'inconvénient d'ordre hygiénique, ni de risque sanitaire.

b) Eaux Pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales lorsqu'il existe selon la réglementation en vigueur ; le rejet se faisant à débit régulé.

Les eaux pluviales pourront également être évacuées dans les fossés, réseaux de drainage, cours d'eau, éléments du réseau hydrographique,... ; le rejet se faisant à débit régulé.

Les ouvrages nécessaires à la gestion, au traitement, à la régulation, à l'évacuation, à l'infiltration des eaux pluviales doivent être réalisés selon la réglementation en vigueur. Ces dispositions peuvent être mises en œuvre à l'échelle de la parcelle individuelle ou collectivement en cas d'opération d'aménagement.

3°) Protection incendie

Les projets de constructions envisagés devront assurer une protection incendie satisfaisant les conditions réglementaires, à charge du propriétaire ou du pétitionnaire.

Article 5 N : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article 6 N : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans Objet

Article 7 N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans Objet

Article 8 N : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article 9 N : L'emprise au sol des constructions

Sans objet

Article 10 N : La hauteur maximale des constructions

Sans Objet

Article 11 N : L'aspect extérieur

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, bâtiments ou ouvrages doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

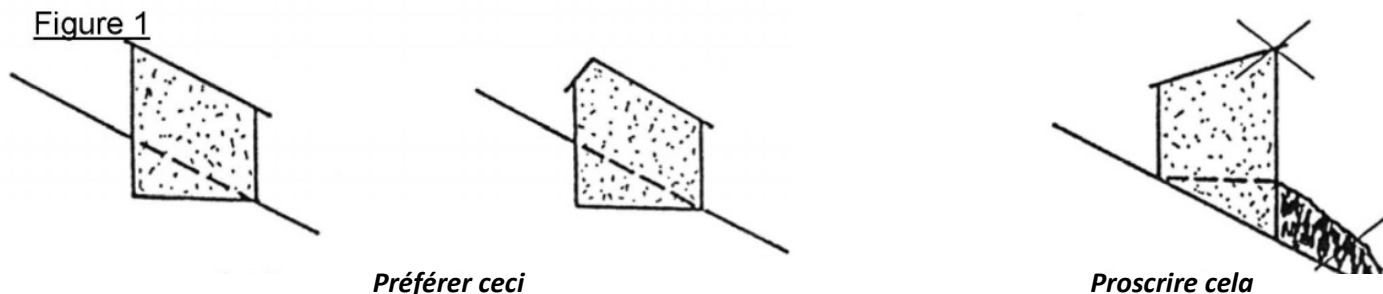
Les dispositions de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »

Les constructions respecteront les caractères traditionnels dominants en matière de formes et pentes de toitures, percements, teintes. Sont interdits tout pastiche d'architecture régionale, et les éléments notoirement étrangers à la région.

a) Implantation :

L'implantation des constructions doit être telle que tout effet de monticule dû à des terres rapportées ne puisse se produire.



Les enrochements seront obligatoirement végétalisés

b) Volumes :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, s'intégrer dans l'environnement, et être adaptées au relief du terrain.

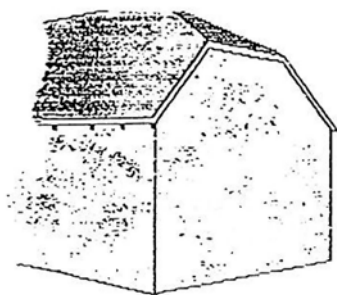
Les stockages des (conteneurs) poubelles doivent être prévus et intégrés dans la construction.

c) Façades

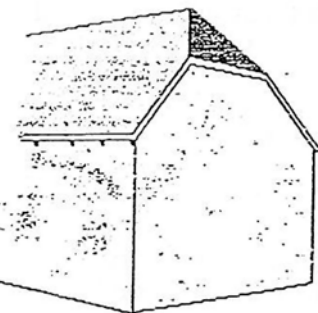
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

d) Les toitures

La pente maximale des toitures ne dépassera pas 50°.



QUART DE CROUPE

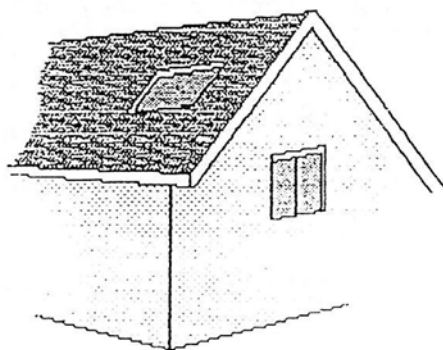


DEMI-CROUPE

Les toits des bâtiments principaux seront à deux pans éventuellement accompagnés de croupes en pignon.

Les toitures, hors panneaux solaires, de couleurs brillantes sont interdites.

Les toitures terrasses et les toitures en forme d'arc sont autorisées, uniquement pour les dépendances, extensions des constructions principales et sous condition d'une intégration soignée au regard du paysage, du patrimoine, ou des perspectives monumentales des lieux.



CHASSIS RAMPANT DE TOITURE

Les ouvertures en toiture ne sont admises que sous forme de châssis rampants ou de lucarne de surface modérée

Concernant les lucarnes : les chiens assis sont interdits



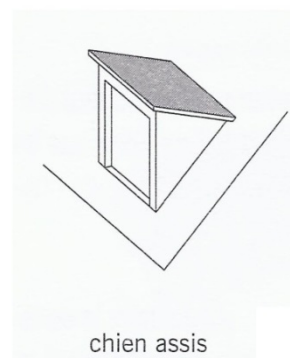
lucarne rentrante

AUTORISE



lucarne rampante

AUTORISE



chien assis

INTERDIT

f) les clôtures :

Les clôtures, par leur conception et le choix des matériaux utilisés doivent garantir une transparence sur la majeure partie de leur linéaire afin de préserver des vues transversales. Toutefois, elles pourront être opaques sur certains points particuliers.

Article 12 N : Réalisation d'aires de stationnement

Article 13 N : Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs – Plantations

Les éléments de végétations (arbres, vergers, haies, bosquets,...) identifiés aux documents graphiques du PLU (pièce 4-2-2 du PLU) pour des motifs d'ordre écologique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte, doivent être préservés. Toutefois, un nombre restreint d'arbres ou arbustes composant un verger, un bosquet, une haie, ou plus généralement un ensemble végétal, pourra être abattu pour l'implantation d'une construction à condition qu'ils soient remplacés par de nouveaux éléments de végétations à planter sur le terrain d'assiette de la construction et antérieurement ou simultanément à son édification.

Remarques : Les autorisations d'occupation du sol (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable) ont pour objectif de vérifier la conformité du projet par rapport aux règles d'urbanisme. Elles sont délivrées sous réserve du droit des tiers, c'est à dire, de ne pas porter atteinte à des droits réels ou personnels ainsi que d'éventuelles servitudes privées.

ANNEXE 1 : AIRE DE RETOURNEMENT

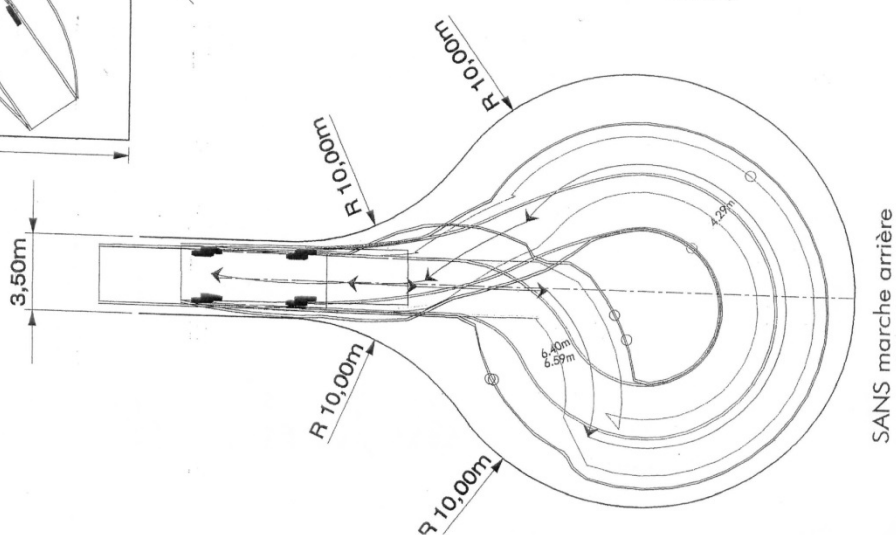
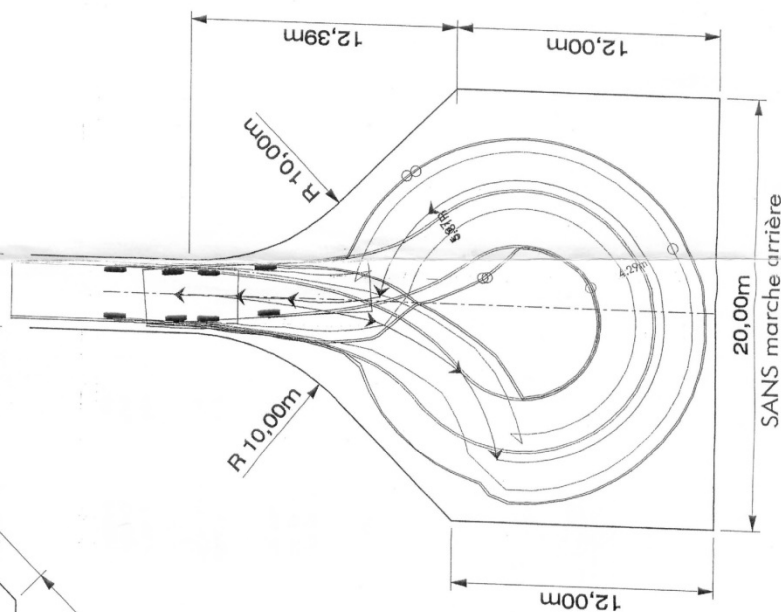
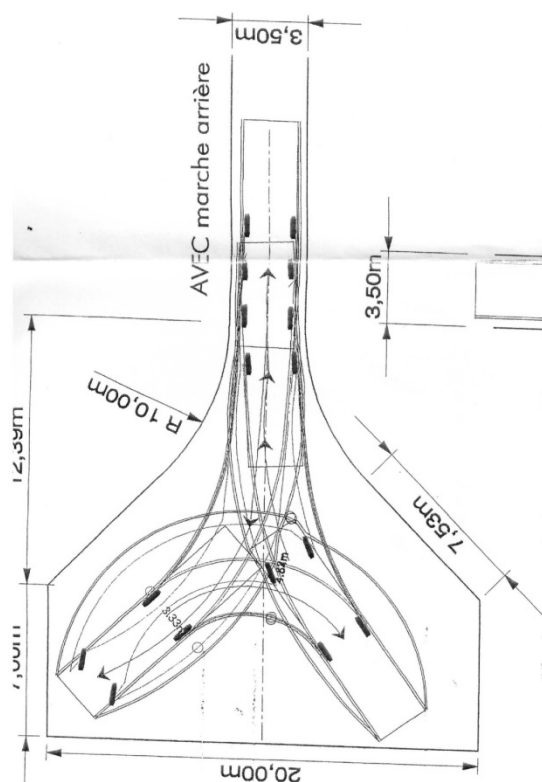
AIKE DE RETOURNEMENT MINIMU

Pour Camion Benne
de 10,57 m de longueur
SANS MARGE ARRIERE
AVEC MARGE DE MANOEUVRE
de 10 cm
débords de caisse et de pneus
largeur de la voirie
= 3,50 m

Echelle 1/200

Les documents ou renseignements
sont fournis à titre purement indicatif et n'engagent
pas la responsabilité de la C.A.P.M en cas
d'erreurs ou d'omissions.

W:2006\saunier\voire de retournement\
VAIRES DE RETOURNEMENTS.DGN

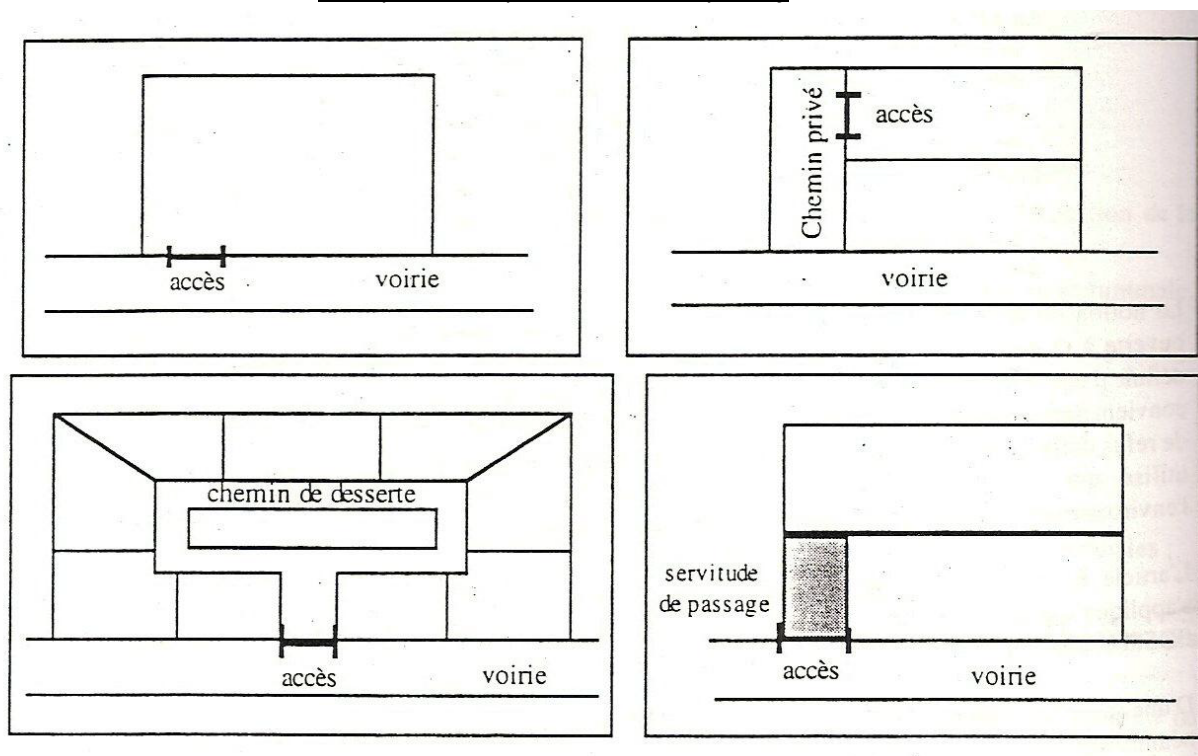


ANNEXE 2 : Lexique complémentaire

Ce lexique a pour objectif de préciser certains éléments de terminologie couramment utilisé en matière d'urbanisme. Il constitue un complément au lexique national d'urbanisme prévu par l'article R111-11 du code de l'urbanisme.

- **Accès :** Endroit permettant de pénétrer à l'intérieur d'un terrain à partir d'une voie publique ou d'une voie privée ouverte à la circulation publique. La notion d'accès est directement liée à celle de voie ouverte au public. Cette notion bénéficie essentiellement aux riverains de la voirie publique qui possèdent le droit d'y accéder, notamment par la possibilité d'ouverture de portes d'accès pour les véhicules.

Exemple de croquis et schéma explicatif



Source : Le plan d'occupation des sols – Ministère de l'Équipement – juillet 1999.

- **Desserte :** Voie (infrastructure carrossable et aménagements latéraux liés : trottoirs, accotements, pistes cyclables,...) permettant de desservir plusieurs terrains, constructions, résidences d'une opération d'aménagement. La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet.

