

COMMUNE DE CROTELLES

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

(première révision du POS approuvé le 27 janvier 1983)

Règlement - pièce écrite

Pièce n°4.a

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal

en date du

approuvant l'élaboration du PLU.

Le Maire,



2 rue de l'Île Saint-Martin - 37420 HUISMES
Téléphone : 02 47 95 57 06
Télécopie : 02 47 95 57 16
Courriel : urban-ism@wanadoo.fr

REGLEMENT DU PLU

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application du PLU	p. 4
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	p. 4
Article 3 : Division du territoire en zones	p. 5
Article 4 : Emplacements réservés	p. 6
Article 5 : Reconstruction après sinistre	p. 7
Article 6 : Espaces boisés classés	p. 7
Article 7 : Définitions	p. 8

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION DU PLU

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de CROTELLES.

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

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code de l'urbanisme (R. 111-2, R.111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15, R. 111-21) – cf. *infra*, du Code de la construction et de l'habitation, du Code civil, du Code minier, du Code général des impôts, de la Loi du commerce et de l'artisanat, du Règlement sanitaire départemental, et celles relatives aux servitudes d'utilité publique, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (Code voirie routière, Code fluvial), à l'environnement.

Aux termes de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine applicables à l'ensemble du territoire communal : « lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Aux termes de l'article R.111-3-2 du Code de l'urbanisme « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. La DRAC (Direction Régionales des Affaires Culturelles) doit être consultée pour tous permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites concernés.

ARTICLE R. 111-2. *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique.*

ARTICLE R. 111-3-2. *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

ARTICLE R. 111-4. *Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.*

Il peut également être refusé 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.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) *A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;*
- b) *A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.*

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE R. 111-14-2. *Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

ARTICLE R. 111-15. *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 112-22.*

ARTICLE R. 111-21. *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

Zones urbaines, dites zones « *U* », dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes **zones U** :

- **UA** : zone à vocation mixte accueillant à la fois de l'habitat, des commerces, des équipements, mais aussi des activités artisanales et agricoles, correspondant à la partie ancienne du bourg ;
- **UB** : zone à vocation mixte accueillant à la fois de l'habitat, des commerces, des équipements, mais aussi des activités artisanales et agricoles, à la forme urbaine plus lâche, correspondant à des extensions récentes de l'urbanisation en périphérie du bourg ;
 - ⇒ Secteur **UBa** au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif,
 - ⇒ Sous secteur **UBah** au sein duquel les constructions sont soumises à des dispositions architecturales particulières
- **UCa** : zone à vocation d'activités artisanales et industrielles au sein de laquelle les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Zones à urbaniser, dites zones « *AU* », correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. On distinguera :

- **les zones AU** au sein desquelles les constructions sont autorisées (*appelées 1AU*) soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ;
 - ⇒ Secteur **1AUb** à vocation d'habitat ;
- **les zones AU « strictes » (appelées 2AU)** dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ;
 - ⇒ Secteur **2AUb** à vocation dominante d'habitat ;
 - ⇒ Secteur **2AUca** à vocation d'activités au sein de laquelle les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Zones agricoles, dites zones « A », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Zones naturelles et forestières, dites zones « N », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels ;

- ⇒ secteur **Ne** réservé à l'évolution de la station d'épuration ;
- ⇒ secteur **Nh** destiné à l'évolution des constructions existantes au sein d'écart ancien ;
- ⇒ secteur **Nl** réservé à l'aménagement d'équipements sportifs et de loisirs ;
- ⇒ secteur **Nr** réservé à l'évolution d'un centre de recherches agronomiques.

ARTICLE 4 EMBLEMES RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan.

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé ; sa destination et son bénéficiaire étant consignés en légende de ce même document.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 123-17 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE L. 123-17 du Code de l'urbanisme – *Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.*

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

ARTICLES L. 230-1 du Code de l'urbanisme – *Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.*

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

ARTICLES L. 230-2 du Code de l'urbanisme – *Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droits du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.*

ARTICLES L. 230-3 du Code de l'urbanisme – *La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.*

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLES L. 230-4 du Code de l'urbanisme – *Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.*

ARTICLES L. 230-5 du Code de l'urbanisme – *L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.*

ARTICLE 5 RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Dans le cadre du présent PLU, la règle générale définie par l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme s'applique : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

ARTICLE 6 ESPACES BOISES CLASSES

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

ARTICLE L. 130-1 du Code de l'urbanisme – *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.*

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 6 août 1963 ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8.

Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-4 [L. 421-2-4], la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

ARTICLE L. 130-2 du Code de l'urbanisme – Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols approuvé ou rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

ARTICLE L. 130-3 du Code de l'urbanisme – Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L. 130-2, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

ARTICLE L. 130-5 du Code de l'urbanisme – Les collectivités territoriales et leurs groupements sont habilités à passer, avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels situés sur leur territoire, des conventions tendant à l'ouverture au public desdits bois, parcs et espaces naturels. A cette occasion, ces collectivités peuvent allouer des subventions d'entretien aux propriétaires et assumer des prestations en nature telles que travaux d'entretien et de gardiennage.

Les mêmes dispositions sont applicables au conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres dans les territoires définis à l'article 1^{er} de la loi n°75-602 du 10 juillet 1975.

ARTICLE 7 DEFINITIONS

ANNEXE : est considéré comme une annexe, tout bâtiment non rattaché à la construction principale (exemple d'annexes : garage, abri de jardin, piscine..) en aucun cas il ne peut s'agir d'une habitation.

EXTENSION : est considérée comme une extension, toute partie rattachée à la construction principale quelque soit la destination.

VOIE : est considérée comme une voie tout espace ouvert à la circulation automobile, qu'il soit public ou privé, desservant plus d'un logement.

TITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA	p. 11
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB	p. 21
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UC	p. 31

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA

Identification :

La zone UA correspond aux espaces urbanisés anciens du bourg de Crotelles caractérisés par une forme urbaine spécifique : forte densité bâtie, constructions édifiées à l'alignement des voies...

Cette zone est à vocation mixte regroupant habitat, équipements publics, commerces, services et activités.

Cette zone est desservie par les équipements publics nécessaires à son urbanisation (réseaux d'eau potable, d'assainissement ...).

Cette zone est également partiellement concernée par un risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, appelé phénomène retrait / gonflement des argiles. ***Il est donc fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.***

Destination :

La zone UA, destinée à l'habitat, ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci, doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Le règlement de la zone UA s'attache à conserver les composantes de la forme urbaine (densité, implantations, hauteur, volumétrie, formes architecturales).

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappel :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II. Expression de la règle :

Sont interdites, dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage industriel ;
- les constructions et installations à usage d'activité artisanale générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations (scierie, tailleur de pierre...) et le milieu naturel du Madelon ;
- les constructions et installations à usage agricole ;
- les carrières ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs ;
- les constructions destinées à des habitations légères de loisirs ;
- le stationnement des caravanes sur terrain nu ;
- les affouillements et exhaussements de sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- les dépôts ou le stockage de ferrailles, matériaux de démolition ou de récupération, et les véhicules ou éléments de véhicules désaffectés.

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

I. Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Les clôtures agricoles et forestières ne sont pas concernées.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

II. Expression de la règle :

Sous réserve :

- de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité incompatible avec la proximité immédiate d'habitations,
- de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,

sont admis tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UA 1.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

En outre :

- les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une emprise totale minimale de 6 mètres ;
- les voies nouvelles en impasse desservant plus de 5 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour. La prise en compte des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères n'a pas lieu d'être lorsqu'il est prévu un point de collecte à l'entrée de l'impasse.

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction, occupation ou destination nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction, occupation ou destination nouvelle produisant des eaux usées.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété sur le domaine public) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages hors consommation humaine. Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves.

3 - Réseaux divers :

Les branchements et réseaux privés (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

ARTICLE UA 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle :

Pour assurer la continuité visuelle du bâti, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer ou avec au moins un élément de façade de la construction à l'alignement de la voie.

Exceptions :

Une implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

- en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante ;
- lorsqu'il existe préalablement un bâtiment à l'alignement ou à proximité de la voie publique, ou une clôture minérale qui assure déjà la continuité visuelle de la rue ;
- dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'un groupe de bâtiments réalisés sur un terrain par un même constructeur, ou de la réalisation d'un équipement collectif (école, salle des fêtes, maison de retraite...), si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie ;
- pour s'harmoniser avec le bâti existant, s'il est implanté en retrait de l'alignement, l'alignement dans ce cas se fera par rapport aux constructions existantes sur les deux parcelles voisines.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, aménagements hydrauliques, lutte contre l'incendie...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

Sur une profondeur maximale de 20 mètres par rapport à l'alignement de voirie ou de la limite d'emprise des voies publiques ou privées :

Les constructions doivent être implantées,

- soit en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit sur une seule limite séparative latérale, en respectant par rapport à l'autre limite séparative latérale un recul minimal de 3 mètres.

Au-delà de cette bande de 20 mètres par rapport à l'alignement :

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite séparative,
- soit en retrait de la limite séparative, en respectant un recul minimal de 3 mètres.

Exceptions :

Au-delà d'une bande de 20 mètres par rapport à l'alignement :

Les constructions annexes peuvent s'implanter à une distance minimale de 2 mètres par rapport à la limite séparative, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20 m² et que leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 mètres.

Dans tous les cas :

L'expression de la règle ne s'applique pas en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à la limite séparative que celui de la construction existante.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, aménagements hydrauliques, lutte contre l'incendie...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

SCHÉMA EXPLICATIF DE L'ARTICLE 6 :
implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
(expression de la règle)

implantation à l'alignement de la voie
dans la zone UA

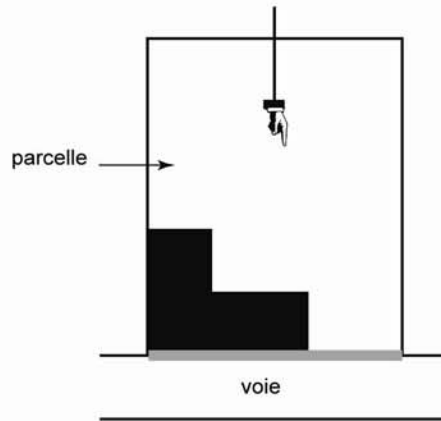
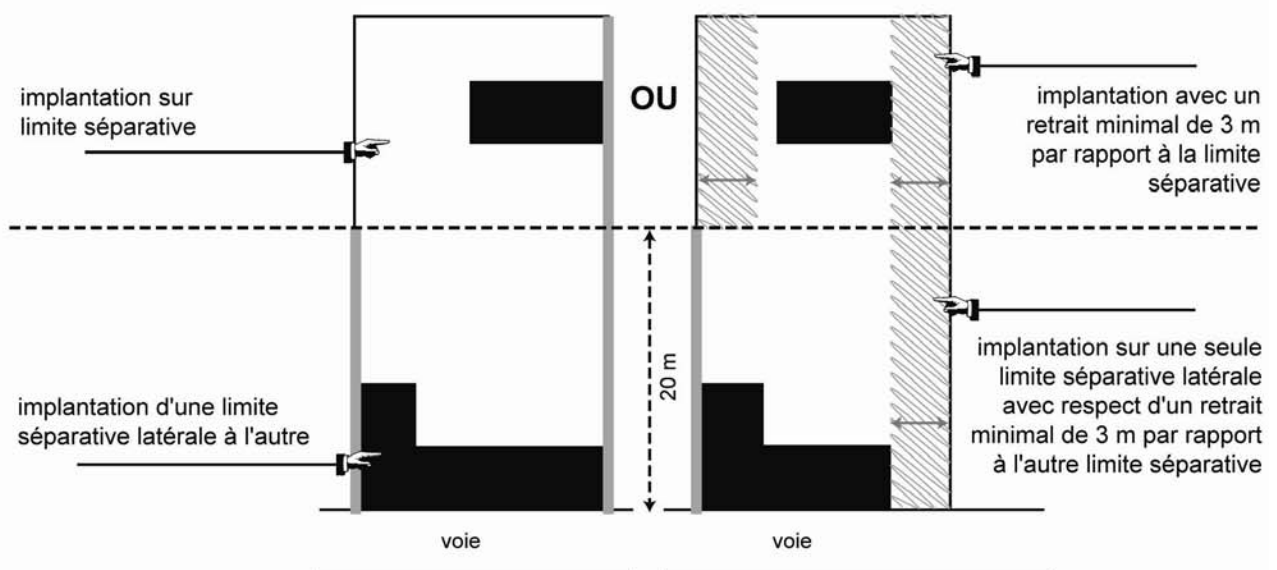


SCHÉMA EXPLICATIF DE L'ARTICLE 7 :
implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
(expression de la règle)

DANS LA ZONE UA, au delà d'une profondeur de 20 m par rapport à l'alignement de la voie



ARTICLE UA 8 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public depuis l'égout de la toiture jusqu'au terrain naturel avant tout remaniement.

Lorsque la rue possède une pente égale ou supérieure à 10%, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon comme indiqué précédemment.

Expression de la règle :

La hauteur des constructions projetées doit s'harmoniser avec celle des constructions implantées sur les parcelles contiguës, si elles présentent une unité de hauteur (hauteur des corniches, égouts de toiture ou faîtages).

Les constructions à usage d'annexes au bâtiment principal ne doivent pas excéder 3.50 m à l'égout de toiture.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m à l'égout, soit 1 rez-de-chaussée + 1 étage + un niveau de combles.

Exceptions :

Pour les bâtiments existants dépassant déjà la hauteur autorisée, les extensions sont autorisées jusqu'à une hauteur équivalente.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables.

ARTICLE UA 11 **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. Généralités.

- l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - aux sites,
 - aux paysages naturels ou urbains ;
- la conservation des constructions traditionnelles anciennes présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère doit être recherchée. Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine : volumétrie, matériaux, éléments de modénature (corniches, encadrements ...) ;
- sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques, les prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées (pose de panneaux solaires, par exemple) ;
- les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits (exemples : chalet savoyard, maison normande, mas provençal, etc.).
- l'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station d'épuration, station de pompage, aménagements hydrauliques, lutte contre l'incendie...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles suivantes.

2. Adaptation au sol.

La construction doit s'adapter au relief du terrain naturel afin de limiter les remblais et déblais.

Si le terrain est plat (pente < 5% aux abords immédiats de la construction) :

- le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètre le niveau du terrain naturel en tout point,
- un léger mouvement de terre de pente très douce (10% maximum) peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

Si le terrain est en pente (pente > 5% aux abords immédiats de la construction) :

- la construction doit s'adapter au relief du terrain,
- le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau du terrain naturel en tout point,
- si une terrasse en surplomb est réalisée elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau du terrain naturel en tout point.

3. Façades.

Les ouvertures réalisées sur toutes les façades de la construction doivent être plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage, aux vitrines commerciales et aux portes-fenêtres.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Seuls sont autorisés, pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (ton gris ou beige assez soutenu ou sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du calcaire). Le blanc pur est interdit ;
- les parements en pierre de taille plate apparente, ou d'aspect similaire, respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre ;
- les murs en moellons de pierre locale, selon un appareillage traditionnel à assises horizontales ;
- les parements en terre cuite reprenant la teinte de la brique locale à condition d'être employés pour les corniches, les encadrements de baies et les chaînages d'angle.

En outre, les bardages bois ou d'aspect similaire sont autorisés pour les bâtiments autres que l'habitation sous réserve d'être en harmonie avec leur environnement :

- soit teinte gris vieux chêne ;
- soit d'une teinte semblable à celle des enduits traditionnels (ton gris ou beige assez soutenu ou sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du calcaire) ;
- soit d'une teinte foncée sobre.

En outre, pour les constructions à usage d'annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 10 m², les bardages métalliques sont également autorisés, sous réserve d'être d'une teinte proche de celle des enduits locaux traditionnels pour les bâtiments de petit volume (ivoire, beige...).

4. Toiture.

Constructions à usage d'habitation et constructions à usage d'annexes à l'habitation d'une emprise au sol supérieure à 10 m² :

Les toitures doivent comporter au minimum deux pans avec une pente principale de 40° minimum, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toiture telles que : auvent, véranda, appenti (etc.) ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 40°. Les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent avoir une toiture ne comportant qu'un seul pan.

Pour la couverture, seule est autorisée l'ardoise naturelle ou artificielle (la pose losangée est interdite).

La petite tuile plate traditionnelle de teinte brun-rouge, ou d'aspect similaire, respectant une densité minimale de 60 tuiles au m², n'est autorisée qu'en cas d'extension ou de restauration de bâtiments déjà couverts par ce matériau ; le débord de toiture en pignon sera limité à l'épaisseur d'un chevron.

Constructions à usage d'annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 10 m² :

Il n'est pas fixé de règle particulière sous réserve d'une justification de leur intégration paysagère dans l'environnement.

Autres constructions :

La couverture doit être de teinte ardoise.

5. Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes :

- les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture ;
- les proportions des lucarnes doivent être plus hautes que larges ;
- les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en chiens assis sont interdites.



La base des houteaux ne doit pas dépasser 60 cm.

Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges. Les verrières d'angle sont autorisées.

6. Menuiseries.

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent.

7. Vérandas.

L'adjonction d'une véranda à un bâtiment existant peut être autorisée sous réserve qu'elle soit composée avec ce bâtiment et que son volume soit en harmonie avec ce dernier.

8. Clôtures.

Si une clôture sur voie est édifiée, elle doit être constituée :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale d'1.60m (une hauteur supérieure pourra être autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger un mur existant dont la hauteur dépasse 1.60 m) ;
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur de 2 m (une hauteur supérieure pourra être autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger un mur existant dont la hauteur dépasse 2 m) ;
- soit d'une haie composée d'essences à dominante champêtres ou florales, doublée ou non d'un grillage vert foncé ou couleur galva sur piquets métalliques de même teinte ou poteaux bois d'une hauteur maximale d'1.60 m. Cette hauteur est portée à 2 m pour les activités.

Les murs doivent être :

- soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (ton gris ou ocré assez soutenu ou beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du calcaire). Le blanc pur est interdit ;
- soit en parements de pierre de taille plate apparente, ou d'aspect similaire, respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre ;
- soit en moellons de pierre locale, selon un appareillage traditionnel à assises horizontales.

Pour les clôtures édifiées en limite séparative : les panneaux préfabriqués en béton sont interdits, sauf utilisés en soubassement sur une hauteur maximale de 0.30 mètre.

En outre, lorsque la limite de propriété concernée correspond à une limite entre la zone UA et la zone N ou A, la

clôture doit être constituée :

- soit d'une haie composée d'essences à dominante champêtres ou florales, doublée ou non d'un grillage vert foncé ou couleur galva sur piquets métalliques de même teinte ou poteaux bois d'une hauteur maximale d'1.60 m. Cette hauteur est portée à 2 m pour les activités ;
- soit de lisses en bois ou d'aspect similaire d'une hauteur maximale d'1.20 m dont la teinte devra être en harmonie avec l'environnement.

Cependant, le prolongement d'un mur ancien est autorisé à condition de respecter la hauteur de ce mur, les matériaux de construction et leur mise en œuvre.

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

Expression de la règle :

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

La norme minimale suivante doit être respectée pour les constructions neuves à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement pour une habitation individuelle ou collective, à l'exception des logements locatifs financés au moyen de prêt aidé par l'Etat pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

Exception :

En cas d'impossibilité d'ordre technique ou architectural d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements de stationnement nécessaires à l'opération, le constructeur peut être autorisé à réaliser ces places sur un autre terrain à condition qu'il apporte la preuve qu'il fait réaliser lesdites places de stationnement.

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Les haies doivent être constituées d'essences à dominante champêtres ou florales (houx, lierre, lilas, noisetier, rosiers, cornouiller, merisier, prunus, charme, if, fusain...) ; les conifères (ex. : thuya, cupressus ...) ou persistants taillés (ex. : laurier tin, laurier palme ...) utilisés en haies d'essence unique sont interdits.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (ex. : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.).

2 - Espaces boisés classés :

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'« espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer » sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB

Identification :

La zone UB correspond aux extensions urbaines du bourg de Crotelles. Ces espaces ont une forme urbaine moins figée que ceux inscrits en zone UA. Ils se caractérisent également par une plus faible densité.

Un secteur UBa est créé au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif, conformément au plan du Zonage d'Assainissement.

Un sous-secteur UBah est créé à la Racinière et la Croix Jubilé au sein duquel les constructions nouvelles édifiées au sein de l'enveloppe urbanisée de ces hameaux anciens sont soumises à des dispositions architecturales particulières.

Cette zone est à vocation mixte regroupant habitat, équipements publics, commerces, services et activités.

Cette zone est desservie par les équipements publics nécessaires à son urbanisation (réseaux d'eau potable, d'assainissement ...) à l'exception du secteur UBa pour l'assainissement collectif.

Cette zone est également partiellement concernée par un risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, appelé phénomène retrait / gonflement des argiles. ***Il est donc fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.***

Destination :

La zone UB, destinée à l'habitat, ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci, doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Les dispositions réglementaires édictées pour l'ensemble de la **zone UB** visent à obtenir, par l'implantation et la volumétrie des constructions, une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant, la zone couvrant des espaces en périphérie immédiate du bourg ancien.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappel :

Dans l'ensemble de la zone UB, les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II. Expression de la règle :

Sont interdites, dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage industriel ;
- les constructions et installations à usage d'activité artisanale générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations (scierie, tailleur de pierre...) ;
- les constructions et installations à usage agricole ;
- les carrières ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs ;
- les constructions destinées à des habitations légères de loisirs ;
- le stationnement des caravanes sur terrain nu ;
- les affouillements et exhaussements de sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- les dépôts ou le stockage de ferrailles, matériaux de démolition ou de récupération, et les véhicules ou éléments de véhicules désaffectés.

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

I. I. Rappels :

1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Les clôtures agricoles et forestières ne sont pas concernées.

2 - Sont soumis à autorisation :

- les installations et travaux divers (articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme) ;
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L.130-1 du Code de l'urbanisme).

II. Expression de la règle :

Sous réserve :

- de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité incompatible avec la proximité immédiate d'habitations,
- de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,

sont admis tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UB 1.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UB 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

En outre :

- les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une emprise totale minimale de 6 mètres ;
- les voies nouvelles en impasse desservant plus de 5 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour. La prise en compte des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères n'a pas lieu d'être lorsqu'il est prévu un point de collecte à l'entrée de l'impasse.
- *au sein du sous-secteur UBah de la Croix Jubilé*, les accès individuels directs sur la route départementale n°73 sont interdits (cf. documents graphiques).

ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction, occupation ou destination nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans le secteur UBa et le sous-secteur UBah, toute construction nécessitant un dispositif d'assainissement, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le reste de la zone, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction, occupation ou destination nouvelle produisant des eaux usées.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé mais qu'il est prévu dans le Zonage d'Assainissement, toute construction nécessitant un dispositif d'assainissement, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être branchée à terme sur ce réseau collectif.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété sur le domaine public) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages hors consommation humaine. Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves.

3 - Réseaux divers :

Les branchements et réseaux privés (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

ARTICLE UB 5 **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Dans le secteur UBa et le sous-secteur UBah, pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur, sans être inférieure à 1000 m² ; une surface inférieure pourra être autorisée si le terrain n'est pas issu d'une division foncière postérieure à la date d'approbation du présent document.

Dans le reste de la zone, cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UB 6 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

Exceptions :

- ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci ;
- une implantation différente pourra également être autorisée dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'un groupe de bâtiments réalisés sur un terrain par un même constructeur, ou de la réalisation d'un équipement collectif (école, salle des fêtes, maison de retraite...), si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie ;
- lorsque les constructions existantes sur les deux parcelles voisines sont implantées à moins de 6 mètres de l'alignement, la construction à édifier pourra s'implanter avec le même recul dans un souci d'harmonisation ;
- l'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station d'épuration, station de pompage, aménagements hydrauliques, lutte contre l'incendie...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE UB 7 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait de la limite séparative, en respectant un recul minimal de 3 mètres.

Exceptions :

Au-delà d'une bande de 20 mètres par rapport à l'alignement :

Les constructions annexes peuvent s'implanter à une distance minimale de 2 mètres par rapport à la limite séparative, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20 m² et que leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 mètres.

SCHÉMA EXPLICATIF DE L'ARTICLE 6 :
implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
 (expression de la règle)

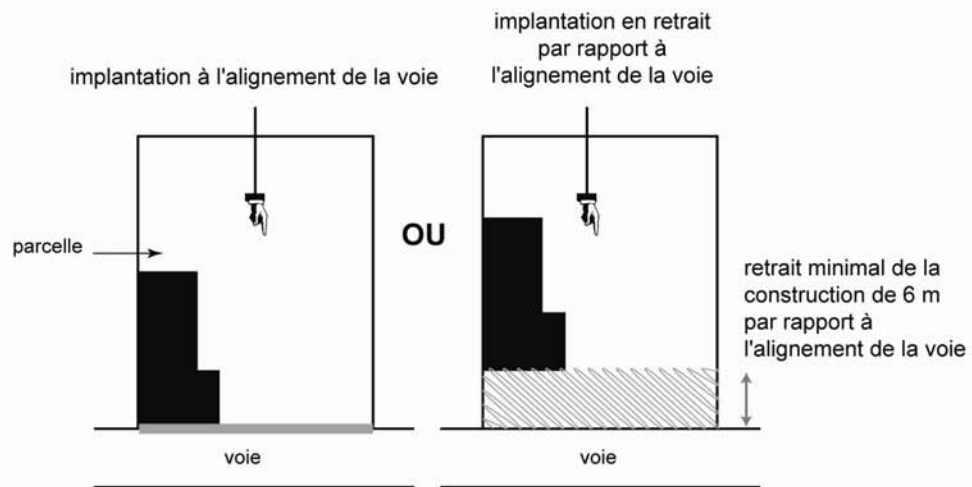
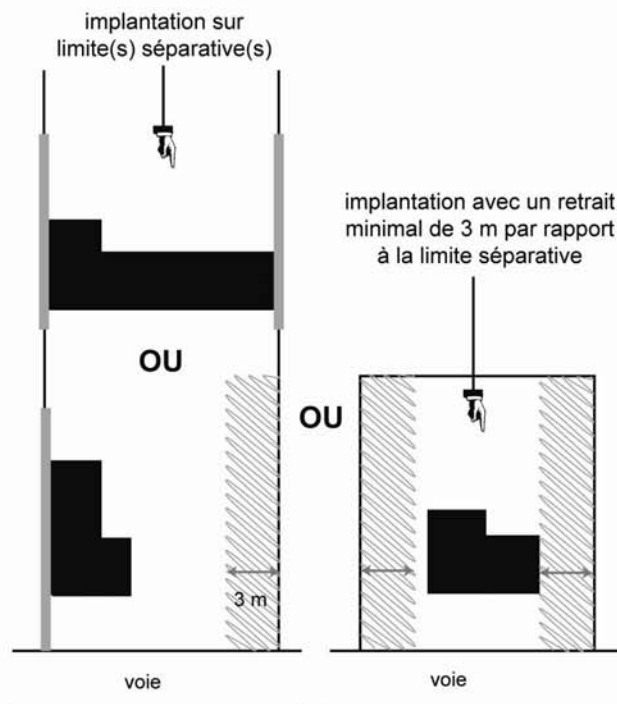


SCHÉMA EXPLICATIF DE L'ARTICLE 7 :
implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
 (expression de la règle)



Dans tous les cas :

La règle générale ne s'applique pas en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à la limite séparative que celui de la construction existante.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station d'épuration, station de pompage, aménagements hydrauliques, lutte contre l'incendie...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE UB 8 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

L'emprise au sol est le rapport entre la surface du terrain et la projection au sol du volume bâti de la construction à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcon, terrasses, débords de toiture...).

Expression de la règle :

Dans le sous-secteur UBah, cet article n'est pas réglementé.

Dans le reste de la zone :

- l'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 30% de la superficie du terrain.
- pour les constructions et installations techniques de très faible emprise tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, il n'est pas fixé de limite d'emprise au sol.

ARTICLE UB 10 **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Lorsque la rue possède une pente égale ou supérieure à 10%, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon comme indiqué précédemment.

Expression de la règle :

La hauteur des constructions projetées doit s'harmoniser avec celle des constructions implantées sur les parcelles contiguës, si elles présentent une unité de hauteur (hauteur des corniches, égouts de toiture ou faitages).

Les constructions à usage d'annexes au bâtiment principal ne doivent pas excéder 3.5 m à l'égout de toiture.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale des constructions est fixée à 4 m à l'égout, soit 1 rez-de-chaussée + 1 niveau de combles.

Exceptions :

Pour les bâtiments existants dépassant déjà la hauteur autorisée, les extensions sont autorisées jusqu'à une hauteur équivalente.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables.

ARTICLE UB 11 **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. Généralités :

- l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - aux sites,
 - aux paysages naturels ou urbains ;
- la conservation des constructions traditionnelles anciennes présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère doit être recherchée. Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine : volumétrie, matériaux, éléments de modénature (corniches, encadrements ...) ;
- sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques, les prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées (pose de panneaux solaires, par exemple) ;
- les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits (exemples : chalet savoyard, maison normande, mas provençal, etc.).
- l'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station d'épuration, station de pompage, aménagements hydrauliques, lutte contre l'incendie...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles suivantes.

2. Adaptation au sol.

La construction doit s'adapter au relief du terrain naturel afin de limiter les remblais et déblais.

Si le terrain est plat (pente < 5% aux abords immédiats de la construction) :

- le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètre le niveau du terrain naturel en tout point,
- un léger mouvement de terre de pente très douce (10% maximum) peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

Si le terrain est en pente (pente > 5% aux abords immédiats de la construction) :

- la construction doit s'adapter au relief du terrain,
- le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau du terrain naturel en tout point,
- si une terrasse en surplomb est réalisée elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau du terrain naturel en tout point.

3. Façades.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Seuls sont autorisés, pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (ton gris ou beige assez soutenu ou sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du calcaire). Le blanc pur est interdit ;
- les parements en pierre de taille plate apparente, ou d'aspect similaire, respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre ;
- les murs en moellons de pierre locale, selon un appareillage traditionnel à assises horizontales ;
- les parements en terre cuite reprenant la teinte de la brique locale à condition d'être employés pour les corniches, les encadrements de baies et les chaînages d'angle ;

Les bardages bois ou d'aspect similaire sont autorisés sous réserve qu'ils soient :

- soit teinte gris vieux chêne ;
- soit d'une teinte semblable à celle des enduits traditionnels (ton gris ou beige assez soutenu ou sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du calcaire) ;
- soit d'une teinte foncée sobre.

Cependant, leur emploi pour une construction à usage d'habitation n'est possible que lorsqu'ils participent d'un projet d'architecture contemporaine s'intégrant à l'architecture locale et à son environnement.

Les bardages métalliques ou d'aspect similaire ne sont autorisés que pour les constructions à usage d'activités et d'équipements et les annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 10 m², sous réserve d'être d'une teinte proche de celle des enduits locaux traditionnels pour les bâtiments de petit volume (ivoire, beige...) et d'une teinte foncée pour les bâtiments de grands volumes (gris foncé, ardoise...);

4. Toiture.

Constructions à usage d'habitation et constructions à usage d'annexes à l'habitation d'une emprise au sol supérieure à 10 m² :

Les toitures doivent comporter au minimum deux pans avec une pente principale de 40° minimum, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toiture telles que : auvent, véranda, appenti (etc.) ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 40°. Les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent avoir une toiture ne comportant qu'un seul pan.

Dans le sous-secteur UBah, pour la couverture, seule est autorisée l'ardoise naturelle ou artificielle (la pose losangée est interdite).

La petite tuile plate traditionnelle de teinte brun-rouge, ou d'aspect similaire, respectant une densité minimale de 60 tuiles au m², n'est autorisée qu'en cas d'extension ou de restauration de bâtiments déjà couverts par ce matériau ; le débord de toiture en pignon sera limité à l'épaisseur d'un chevron.

Dans le reste de la zone UB, pour la couverture, seules sont autorisées :

- l'ardoise naturelle ou artificielle (la pose losangée est interdite),
- la tuile plate de teinte brun-rouge, respectant une densité minimale de 40 tuiles au m² ; le débord de toiture en pignon sera limité à l'épaisseur d'un chevron.

Dans l'ensemble de la zone UB, cependant, en cas d'extension ou de réhabilitation d'une construction existante dont la couverture est réalisée en un autre matériau que ceux désignés ci-dessus, la couverture pourra être réalisée dans le même matériau et teinte que la construction existante.

Constructions à usage d'annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 10 m² :

Il n'est pas fixé de règle particulière sous réserve d'une justification de leur intégration paysagère dans l'environnement.

Autres constructions :

La couverture doit être de teinte ardoise ou de la teinte du bardage employé en façade, à condition que celui-ci soit choisi dans la gamme foncée et qu'il soit d'aspect mat.

5. Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes :

- les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture ;
- les proportions des lucarnes doivent être plus hautes que larges ;
- les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en chiens assis sont interdites.

La base des houteaux ne doit pas dépasser 60 cm.

Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges. Les verrières d'angle sont autorisées.

6. Menuiseries.

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent.

7. Vérandas.



L'adjonction d'une véranda à un bâtiment existant peut être autorisée sous réserve qu'elle soit composée avec ce bâtiment et que son volume soit en harmonie avec ce dernier.

8. Clôtures.

Si une clôture sur voie est édifiée, elle doit être constituée :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale d'1.20 m (une hauteur supérieure pourra être autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger un mur existant dont la hauteur dépasse 1.20 m) ;
- soit d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur de 1.60 m (une hauteur supérieure pourra être autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger un mur existant dont la hauteur dépasse 1.60 m) ;
- soit de lisses en bois ou d'aspect similaire d'une hauteur maximale d'1.20 m, dont la teinte devra être en harmonie avec l'environnement ;
- soit d'une haie composée d'essences à dominante champêtres ou florales, doublée ou non d'un grillage vert foncé ou couleur galva sur piquets métalliques de même teinte ou poteaux bois d'une hauteur maximale d'1.60 m. Cette hauteur est portée à 2 m pour les activités.

Les murs doivent être :

- soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (ton gris ou ocre assez soutenu ou beige sable légèrement grisé ou ocre selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du calcaire). Le blanc pur est interdit ;
- soit en parements de pierre de taille plate apparente, ou d'aspect similaire, respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre ;
- soit en moellons de pierre locale, selon un appareillage traditionnel à assises horizontales.

Pour les clôtures édifiées en limite séparative : les panneaux préfabriqués en béton sont interdits, sauf utilisés en soubassement sur une hauteur maximale de 0.30 mètre.

En outre, lorsque la limite de propriété concernée correspond à une limite entre la zone UB et la zone N ou A, la clôture doit être constituée :

- soit d'une haie composée d'essences à dominante champêtres ou florales, doublée ou non d'un grillage vert foncé ou couleur galva sur piquets métalliques de même teinte ou poteaux bois d'une hauteur maximale d'1.60 m. Cette hauteur est portée à 2 m pour les activités ;
- soit de lisses en bois ou d'aspect similaire d'une hauteur maximale d'1.20 m dont la teinte devra être en harmonie avec l'environnement.

Cependant, le prolongement d'un mur ancien est autorisé à condition de respecter la hauteur de ce mur, les matériaux de construction et leur mise en œuvre.

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

La norme minimale suivante doit être respectée pour les constructions neuves à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement pour une habitation individuelle ou collective, à l'exception des logements locatifs financés au moyen de prêt aidé par l'Etat pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Les haies doivent être constituées d'essences à dominante champêtres ou florales (houx, lierre, lilas, noisetier, rosiers, cornouiller, merisier, prunus, charme, if, fusain...) ; les conifères (ex. : thuya, cupressus ...) ou persistants taillés (ex. : laurier tin, laurier palme ...) utilisés en haies d'essence unique sont interdits.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (ex. : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.).

Les constructions à usage d'activités autorisées dans la zone doivent faire l'objet d'un traitement paysager (ex. : plantation d'arbres en bosquet, haie bocagère, pergola agrémentée de plantes grimpantes...) afin de garantir une bonne intégration des bâtiments à l'environnement bâti résidentiel alentour.

En outre, *dans le secteur UBah et en entrée sud du bourg*, une bande boisée doit être plantée sur une largeur de 5 m en lisière (cf. localisation aux documents graphiques). Elle doit être constituée d'essences locales arborées et arbustives feuillues (noisetier, prunellier, charme, if, fusain, chêne...) pouvant accueillir des essences plus ornementales et florifères vers l'intérieur du site (lilas, seringat, cognassier du Japon, troène...).

2 - Espaces boisés classés :

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'« espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer » sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UB 14**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC_a

Caractère de la zone UC_a

Identification :

La zone UC_a correspond au site à vocation d'activités artisanales et industrielles de la route départementale 910. Conformément au plan du Zonage d'Assainissement, les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Destination :

La zone UC_a est destinée à l'accueil de constructions à usage d'activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureaux, de services, d'entrepôts, d'équipements.

*Cette zone est également partiellement concernée par un risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, appelé phénomène retrait / gonflement des argiles. **Il est donc fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.***

Objectif des dispositions réglementaires :

Les dispositions édictées visent à permettre à la fois l'évolution sur place des activités déjà implantées et l'installation de nouvelles activités.

La zone UC_a est par ailleurs incluse dans une bande de 250 m de part et d'autre de la RD910, au sein de laquelle les constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UCa 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UCa 2.

ARTICLE UCa 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Les clôtures agricoles et forestières ne sont pas concernées.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

II. Expression de la règle :

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

- de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels et urbains,
- de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,
- de veiller à ce que les nuisances induites soient compatibles avec la proximité d'habitations existantes,

ne sont admises, dans l'ensemble de la zone, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, de services et d'entrepôts ;
- les lotissements d'activités ;
- les constructions à usage d'habitation sous réserve :
 - *qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction et la surveillance des constructions autorisées dans la zone,*
 - *que la construction soit intégrée au volume d'un bâtiment d'activités ;*
- les parcs de stationnement de véhicules ;
- les dépôts et stockage de matériaux, sous réserve de ne pas être visibles depuis la RD910 (en étant masqués par un bâtiment, un bardage, une haie...) ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, antennes hertziennes, station d'épuration, station de pompage, aménagements hydrauliques, lutte contre l'incendie, éoliennes...).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UCa 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

En outre, aucun accès direct sur la RD910 n'est autorisé (cf. documents graphiques).

ARTICLE UCa 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction, occupation ou destination nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction nécessitant un dispositif d'assainissement, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur la parcelle (aménagement nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété sur le domaine public) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages hors consommation humaine. Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves.

3 - Réseaux divers :

Les branchements et réseaux privés (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

ARTICLE UCa 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie minimale de terrain devra permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

ARTICLE UCa 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport à la RD910 :

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 30 mètres par rapport à l'axe de la route départementale n°910.

Exceptions :

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux publics,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Par rapport aux autres voies :

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Exceptions

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, antennes hertziennes, station d'épuration, station de pompage, aménagements hydrauliques, lutte contre l'incendie, éoliennes...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE UCa 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- sur limite(s) séparative(s) (si des mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies : murs coupe-feu) ;
- ou avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à la limite séparative que celui de la construction existante.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, antennes hertziennes, station d'épuration, station de pompage, aménagements hydrauliques, lutte contre l'incendie, éoliennes...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE UCa 8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Expression de la règle :

La distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au minimum de 5 mètres.

Exception :

Ce recul de 5 mètres minimum peut être supprimé pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

ARTICLE UCa 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition :

L'emprise au sol est le rapport entre la surface du terrain et la projection au sol du volume bâti de la construction à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcon, terrasses, débords de toiture...).

Expression de la règle :

L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 50% de la superficie du terrain.

Pour les constructions et installations techniques de très faible emprise tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, il n'est pas fixé de limite d'emprise au sol.

ARTICLE UCa 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public depuis le point le plus haut de la construction (faîtage ou acrotère) jusqu'au terrain naturel avant tout remaniement.

Lorsque la rue possède une pente égale ou supérieure à 10%, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon comme indiqué précédemment.

Expression de la règle :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 m.

Exceptions :

Pour les bâtiments existants dépassant déjà la hauteur autorisée, les extensions sont autorisées jusqu'à une hauteur équivalente.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élanement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables.

ARTICLE UCa 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**1. Généralités :**

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains ;

2. Façades.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Les enduits seront de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (ton gris ou beige assez soutenu). Le blanc pur est interdit. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension de bâtiments existants, la teinte de l'enduit pour l'extension pouvant être la même que celle du bâtiment existant.

La teinte des bardages doit être d'aspect mat et doit respecter les coloris suivants : gris, ardoise, beige foncé, brun, vert foncé. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension de bâtiments existants, la teinte du bardage pour l'extension pouvant être la même que celle du bâtiment existant.

En outre, des teintes plus vives peuvent être utilisées ponctuellement pour animer les façades et alléger les volumes (exemples : les arêtières et les menuiseries).

3. Toiture.

La couverture doit être de teinte ardoise ou de la teinte du bardage employé en façade.

4. Clôtures.

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'une haie libre et de bosquets composés d'essences à dominante champêtres ou florales, doublés ou non d'un grillage vert foncé ou couleur galva sur piquets métalliques de même teinte ou poteaux bois.

La hauteur maximale autorisée pour la clôture est de 2 mètres.

ARTICLE UCa 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE UCa 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**1 - Espaces libres et plantations :**

Les haies doivent être constituées d'essences à dominante champêtres ou florales (houx, lierre, lilas, noisetier, rosiers, cornouiller, merisier, prunus, fusain...) ; les conifères (ex. : thuya, cupressus ...) ou persistants taillés (ex. : laurier tin, laurier palme ...) ne sont autorisés que lorsqu'ils sont utilisés sporadiquement et non en haies d'essence unique.

Les bosquets plantés en limite de propriété doivent être constitués d'essences locales arborées et arbustives feuillues (noisetier, prunellier, charme, if, fusain, chêne...) pouvant accueillir des essences plus ornementales et florifères vers l'intérieur du site (lilas, seringat, cognassier du Japon, troène...).

2 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**ARTICLE UCa 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

TITRE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU	p. 39
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AU	p. 49

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone 1AU

Identification :

La zone 1AU est une zone à urbaniser au sein de laquelle les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus dans les Orientations d'Aménagement et le présent règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Cette zone fait l'objet *d'un secteur IAUb* à vocation dominante d'habitat correspondant au site des Ruelles.

Cette zone est également partiellement concernée par un risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, appelé phénomène retrait / gonflement des argiles. ***Il est donc fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.***

Destination :

Espaces actuellement vierges de toute construction, ces sites sont voués à accueillir le développement de la commune à court (ou moyen) terme. Il convient donc d'éviter les occupations et utilisations du sol qui pourraient compromettre une urbanisation ou un aménagement cohérent de ces sites.

Objectifs des dispositions réglementaires :

L'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente (qui peut être aménagée par phase), de qualité (en terme d'aménagement des espaces publics notamment) et permettre un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant.

Les dispositions réglementaires retenues, notamment en terme d'accès – voirie (article 3), et d'espaces libres – plantations (article 13) sont la traduction des principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3).

Certaines de ces Orientations d'Aménagement ne sont pas traduites réglementairement, elles devront cependant être respectées dans un lien de compatibilité.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AU 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Expression de la règle :

Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AU 2.

ARTICLE 1AU 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Les clôtures agricoles et forestières ne sont pas concernées.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

II. Expression de la règle :

Sous réserve :

- de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité incompatible avec la proximité immédiate d'habitations,
- de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,

ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone.

Ne sont en outre admises, sous réserve :

- d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble cohérente ne compromettant pas la poursuite de l'aménagement de la zone et garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante ;
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus par la commune ou dans le cadre de l'opération ;
- de respecter les Orientations d'Aménagements (traitement paysager, principe des liaisons piétonnes et automobiles, etc.) ;

que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage d'habitation, leurs extensions et les bâtiments annexes nécessaires à cet usage ;
- les constructions et installations à usage de commerce, de service et d'équipement public ;
- les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public ;
- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les affouillements et exhaussements de sol directement liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AU 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

En outre, dans l'ensemble de la zone, les dispositions suivantes s'appliquent également :

- les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une emprise totale minimale de 6 mètres
- les voies nouvelles en impasse desservant plus de 5 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour. La prise en compte des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères n'a pas lieu d'être lorsqu'il est prévu un point de collecte à l'entrée de l'impasse.

En outre, dans le secteur 1AUb des Ruelles, conformément aux principes figurant aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3), les dispositions suivantes s'appliquent :

- la voie de desserte principale du site aura une emprise minimale de 10 mètres, dont 5 m maximum de chaussée ;
- un chemin agricole d'une largeur de 6 m doit être aménagé au long du fossé réalisant la limite sud du site.

ARTICLE 1AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction, occupation ou destination nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction, occupation ou destination nouvelle produisant des eaux usées.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués sur le domaine public) doit être assurée lors de l'aménagement d'ensemble, à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux éventuellement stockées sur les parcelles pourront être réutilisées pour divers usages hors consommation humaine. Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe et si la solution de l'infiltration ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves.

En outre, conformément aux principes figurant aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3), si un ou des ouvrages de rétention doivent être aménagés sur le site, ils devront impérativement être intégrés au plan de composition de l'opération en participant au traitement paysager de celle-ci.

3 - Réseaux divers :

Les branchements et réseaux privés (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

ARTICLE 1AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 6 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

Exceptions :

Une implantation différente pourra être autorisée dans le cas dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'un groupe de bâtiments réalisés sur un terrain par un même constructeur, ou de la réalisation d'un équipement collectif (école, salle des fêtes, maison de retraite...), si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie ;

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, aménagements hydrauliques, lutte contre l'incendie...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE 1AU 7 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait de la limite séparative, en respectant un recul minimal de 3 mètres.

Exceptions :

Au-delà d'une bande de 20 mètres par rapport à l'alignement :

Les constructions annexes peuvent s'implanter à une distance minimale de 2 mètres par rapport à la limite séparative, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20 m² et que leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 mètres.

Dans tous les cas :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station d'épuration, station de pompage, aménagements hydrauliques, lutte contre l'incendie...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE 1AU 8 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

L'emprise au sol est le rapport entre la surface du terrain et la projection au sol du volume bâti de la construction à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcon, terrasses, débords de toiture...).

Expression de la règle :

L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 30% de la superficie des terrains.

Pour les constructions et installations techniques de faible emprise tel que, un transformateur d'électricité, il n'est pas fixé de limite d'emprise au sol.

SCHÉMA EXPLICATIF DE L'ARTICLE 6 :
implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
 (expression de la règle)

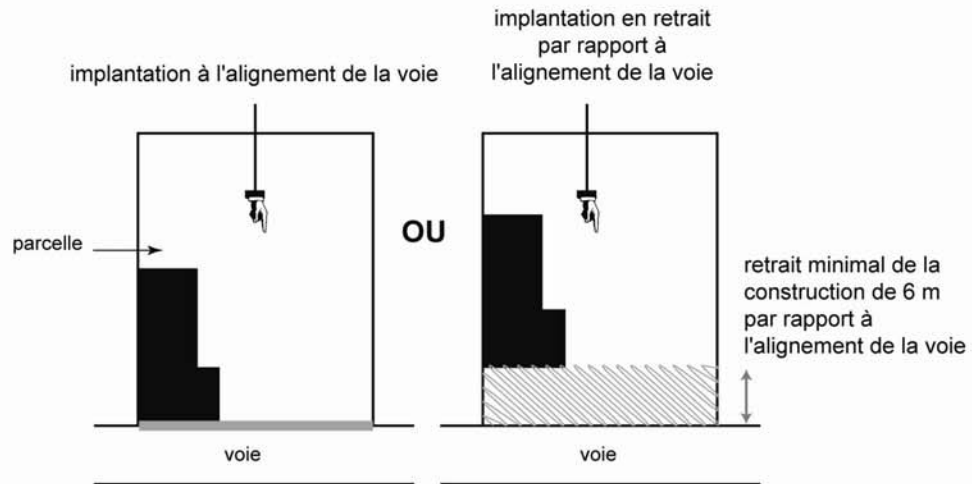
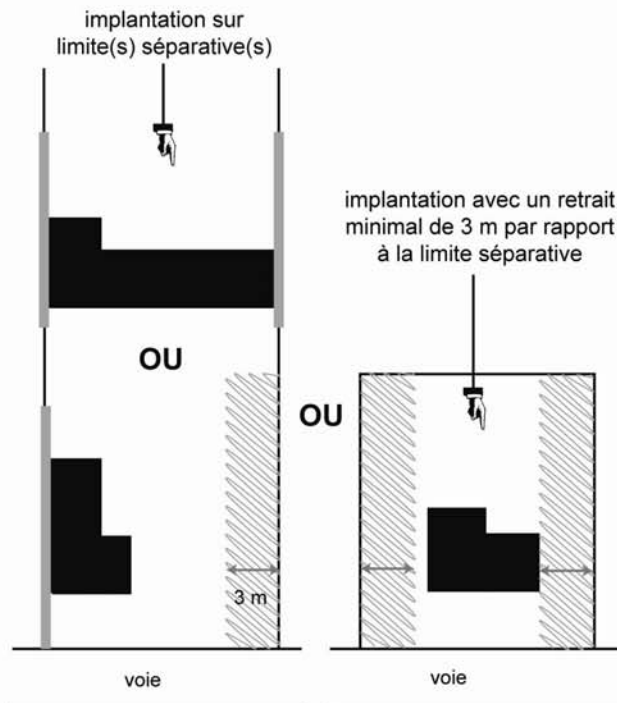


SCHÉMA EXPLICATIF DE L'ARTICLE 7 :
implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
 (expression de la règle)



ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public depuis l'égout de la toiture jusqu'au terrain naturel avant tout remaniement.

Lorsque la rue possède une pente égale ou supérieure à 10%, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon comme indiqué précédemment.

Expression de la règle :

Les constructions à usage d'annexes au bâtiment principal ne doivent pas excéder 3.5 m à l'égout de toiture.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale des constructions est fixée à 4 m à l'égout, soit 1 rez-de-chaussée + un niveau de combles.

Exceptions :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables.

ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités :

- l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - aux sites,
 - aux paysages naturels ou urbains ;
- sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques, les prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées (pose de panneaux solaires, par exemple) ;
- les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits (exemples : chalet savoyard, maison normande, mas provençal, etc.).
- l'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, aménagements hydrauliques, lutte contre l'incendie...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles suivantes.

2. Adaptation au sol.

La construction doit s'adapter au relief du terrain naturel afin de limiter les remblais et déblais.

Si le terrain est plat (pente < 5% aux abords immédiats de la construction) :

- le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètre le niveau du terrain naturel en tout point,
- un léger mouvement de terre de pente très douce (10% maximum) peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

Si le terrain est en pente (pente > 5% aux abords immédiats de la construction) :

- la construction doit s'adapter au relief du terrain,
- le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau du terrain naturel en tout point,
- si une terrasse en surplomb est réalisée elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau du terrain naturel en tout point.

3. Façades.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Seuls sont autorisés, pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (ton gris ou beige assez soutenu ou sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du calcaire). Le blanc pur est interdit ;
- les parements en pierre de taille plate apparente, ou d'aspect similaire, respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre ;
- les murs en moellons de pierre locale, selon un appareillage traditionnel à assises horizontales ;
- les parements en terre cuite reprenant la teinte de la brique locale à condition d'être employés pour les corniches, les encadrements de baies et les chaînages d'angle ;

Les bardages bois ou d'aspect similaire sont autorisés sous réserve qu'ils soient :

- soit teinte gris vieux chêne ;
- soit d'une teinte semblable à celle des enduits traditionnels (ton gris ou beige assez soutenu ou sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du calcaire) ;
- soit d'une teinte foncée sobre.

Cependant, leur emploi pour une construction à usage d'habitation n'est possible que lorsqu'ils participent d'un projet d'architecture contemporaine s'intégrant à l'architecture locale et à son environnement.

Les bardages métalliques ou d'aspect similaire ne sont autorisés que pour les constructions à usage d'équipements et les annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 10 m², sous réserve d'être d'une teinte proche de celle des enduits locaux traditionnels pour les bâtiments de petit volume (ivoire, beige...) et d'une teinte foncée pour les bâtiments de grands volumes (gris foncé, ardoise...);

4. Toiture.

Constructions à usage d'habitation et constructions à usage d'annexes à l'habitation d'une emprise au sol supérieure à 10 m² :

Les toitures doivent comporter au minimum deux pans avec une pente principale de 40° minimum, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toiture telles que : auvent, véranda, appenti (etc.) ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 40°. Les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent avoir une toiture ne comportant qu'un seul pan.

Pour la couverture, seules sont autorisées :

- l'ardoise naturelle ou artificielle (la pose losangée est interdite),
- la tuile plate de teinte brun-rouge, respectant une densité minimale de 40 tuiles au m² ; le débord de toiture en pignon sera limité à l'épaisseur d'un chevron.

Constructions à usage d'annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 10 m² :

Il n'est pas fixé de règle particulière sous réserve d'une justification de leur intégration paysagère dans l'environnement.

Autres constructions :

La couverture doit être de teinte ardoise ou de la teinte du bardage employé en façade, à condition que celui-ci soit choisi dans la gamme foncée et qu'il soit d'aspect mat.

5. Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes :

- les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture ;
- les proportions des lucarnes doivent être plus hautes que larges ;
- les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en chiens assis sont interdites.



La base des houteaux ne doit pas dépasser 60 cm.

Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges. Les verrières d'angle sont autorisées.

6. Menuiseries.

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent.

7. Vérandas.

L'adjonction d'une véranda à un bâtiment existant peut être autorisée sous réserve qu'elle soit composée avec ce bâtiment et que son volume soit en harmonie avec ce dernier.

8. Clôtures.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

Pour les permis groupé et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

Si une clôture sur voie est réalisée en grillage, elle doit impérativement être doublée d'une haie composée d'essences à dominante champêtres ou florales lorsqu'aucun traitement paysager n'est prévu sur le domaine public pour masquer ladite clôture.

ARTICLE 1AU 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

La norme minimale suivante doit être respectée pour les constructions neuves à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement pour une habitation individuelle ou collective, à l'exception des logements locatifs financés au moyen de prêt aidé par l'Etat pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

En outre, pour permettre le stationnement "visiteurs", un nombre minimum de places de stationnement équivalent au nombre de logements doit être intégré dans les espaces "publics".

ARTICLE 1AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Les haies doivent être constituées d'essences à dominante champêtres ou florales (houx, lierre, lilas, noisetier, rosiers, cornouiller, merisier, prunus, charme, if, fusain...) ; les conifères (ex. : thuya, cupressus ...) ou persistants taillés (ex. : laurier tin, laurier palme ...) utilisés en haies d'essence unique sont interdits.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (ex. : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.).

En outre, conformément aux principes figurant aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3), la lisière du secteur 1AUB avec l'espace agricole (frange ouest du site) sera traitée par l'aménageur sous forme de bosquets constitués d'essences locales arborées et arbustives feuillues (noisetier, prunellier, charme, if, fusain, chêne...) pouvant accueillir des essences plus ornementales et florifères vers l'intérieur du site (lilas, seringat, cognassier du Japon, troène...). Ces bosquets s'implanteront notamment à l'articulation des limites séparatives latérales des parcelles.

Le chemin agricole à créer en lisière sud du site devra être accompagné d'une plantation arborée de 2 m de large au nord du chemin.



2 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1AU 14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Un COS de 0.4 est fixé.

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone 2AU

Identification :

La zone 2AU est une zone à urbaniser non constructible dans l'immédiat. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification du PLU (s'il n'y a pas remise en cause de sa vocation) ou révision du PLU (s'il y a remise en cause de sa vocation).

Cette zone fait l'objet *d'un secteur 2AUb* à vocation dominante d'habitat correspondant à l'extension des Ruelles et aux sites de la Gaudinière-l'Hermitage, du Charme et de l'Imbauderie et *d'un secteur 2AUca* à vocation d'activités correspondant à l'extension de la zone d'activités existante au long de la RD910 et de la RD473.

Cette zone est également partiellement concernée par un risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, appelé phénomène retrait / gonflement des argiles. ***Il est donc fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.***

Destination :

Cette zone constitue des réserves foncières à vocation d'habitat ou d'activités pour le développement futur de Crotelles, il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Objectifs des dispositions réglementaires :

La règle édictée a pour objectif d'éviter toute occupation ou utilisation des sols incompatibles avec la vocation future de la zone.

Le secteur 2AUca borde une section de la RD910, ancienne RN10, voie classée à grande circulation. Elle est donc soumise à l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, relatif à la qualité de l'urbanisation aux abords des voies importantes, qui impose aux nouvelles constructions en dehors des espaces urbanisés un recul de 75 mètres par rapport à l'axe des voies à grande circulation.

Le secteur 2AUca est par ailleurs inclus dans une bande de 250 m de part et d'autre de la RD910, au sein de laquelle les constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****I. Rappels :**

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Les clôtures agricoles et forestières ne sont pas concernées.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

II. Expression de la règle :

Ne sont admises dans l'ensemble de la zone que les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 2AU 3**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 4**DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 5**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 6**IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, etc.), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE 2AU 7**IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite séparative,
- soit en retrait de la limite séparative, en respectant un recul minimal de 3 mètres.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE 2AU 8 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 **STATIONNEMENT**

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 2AU 14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

TITRE 4
DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE AGRICOLE

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A

p. 55

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone A

Identification :

La zone A est constituée par les parties du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle reprend les espaces à fort potentiel agronomique du territoire rural.

Cette zone est également partiellement concernée par un risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, appelé phénomène retrait / gonflement des argiles. ***Il est donc fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.***

Cette zone est également concernée par une canalisation de transport de gaz "Château-Renault/Vendôme" dont il convient de prendre en compte les périmètres de dangers.

Destination :

Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, ainsi qu'à celles liées à une diversification de l'activité de l'exploitation agricole.

Objectifs des dispositions réglementaires :

- protéger les terres et les exploitations agricoles,
- permettre une diversification de l'activité agricole,
- favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole.

La zone A borde certaines sections de la RD910 (voie classée à grande circulation). Elle est donc soumise à l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme, relatif à la qualité de l'urbanisation aux abords des voies importantes, qui impose aux nouvelles constructions en dehors des espaces urbanisés un recul de 75 mètres par rapport à l'axe des voies à grande circulation.

La zone A est par ailleurs incluse dans une bande de 250 m de part et d'autre de la RD910, au sein de laquelle les constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappels :

Dans l'ensemble de la zone A, les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II. Expression de la règle :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A 2.

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

I. Rappels :

1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière.

2 - Sont soumis à autorisation :

- les installations et travaux divers (articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme) ;
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L.130-1 du Code de l'urbanisme).

II. Expression de la règle :

Sous réserve :

- de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels,
- d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,

ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que ceux liés aux ouvrages et installations autorisés dans la zone ;
- les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation directement liées à l'exploitation agricole ;
- les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles, sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - *qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,*
 - *qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100 m du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité, ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place ;*
- l'extension d'une habitation existante pour un exploitant agricole et la construction d'annexes à l'habitation.
- les changements de destination de bâtiments existants pour l'aménagement du logement de fonction de l'exploitant agricole ou pour l'accueil d'activités accessoires qui sont la continuité de l'activité agricole principale (local de vente, local de transformation, gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.) et à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère ;
- les constructions et installations nouvelles à usage d'annexes (bloc sanitaires, garage, etc.) qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.) ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, antennes hertziennes, station d'épuration, station de pompage, aménagements hydrauliques, lutte contre l'incendie, éoliennes...).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

En l'absence de ce réseau, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur. Cette disposition ne peut s'appliquer pour une activité accueillant du public.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Conformément au plan du Zonage d'Assainissement, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées à titre définitif d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Cependant, s'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a obligation de s'y raccorder.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété sur le domaine public) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages hors consommation humaine. Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves.

ARTICLE A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie minimale de terrain devra permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur, sans être inférieure à 1000 m².

ARTICLE A 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport à la route départementale n°910:

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de route départementale 910.

Exceptions :

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux publics,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Par rapport aux autres voies :

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 35 mètres de l'axe des autres routes départementales.

Par rapport aux autres voies, les constructions doivent être implantées soit avec un retrait minimum de 10 mètres de l'alignement, soit à l'alignement de ces dernières à condition dans ce dernier cas qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Exceptions :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 35 mètres de l'axe des autres routes départementales et dans la marge de recul de 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies, en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à l'alignement que celui de la construction existante, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, antennes hertziennes, station d'épuration, station de pompage, aménagements hydrauliques, lutte contre l'incendie, éoliennes...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

ARTICLE A 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en recul par rapport au(x) limite(s) séparative(s), avec une distance minimale de 5 mètres.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à la limite séparative que celui de la construction existante.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, antennes hertziennes, station d'épuration, station de pompage, aménagements hydrauliques, lutte contre l'incendie, éoliennes...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

En outre, les constructions annexes peuvent s'implanter à une distance minimale de 2 mètres par rapport à la limite séparative, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20 m² et que leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles nécessaires à l'activité agricole doivent être implantées à plus de 55 m de la canalisation de gaz "Château-Renault/Vendôme".

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public depuis l'épout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Lorsque la rue possède une pente égale ou supérieure à 10%, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon comme indiqué précédemment.

Expression de la règle :

Pour les constructions à usage agricole, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Pour les constructions à usage d'annexes au bâtiment principal la hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 3.50 m.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale des constructions est fixée à 4 m à l'égout, soit 1 rez-de-chaussée + un niveau de combles.

Exceptions :

Pour les bâtiments existants dépassant déjà la hauteur autorisée, les extensions sont autorisées jusqu'à une hauteur équivalente.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Pour les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole (à l'exception du logement de l'exploitant), les dispositions suivantes s'appliquent (les serres et les tunnels horticoles ou maraîchers ne sont pas concernés) :

1.1 Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Les enduits seront de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (ton gris ou beige assez soutenu).

La teinte des bardages métalliques ou d'aspect similaire devra être proche de celle des enduits locaux traditionnels pour les bâtiments de petit volume (ivoire, beige...) et d'une teinte foncée pour les bâtiments de grand volume (gris foncé, ardoise...).

Les bardages bois ou d'aspect similaire devront être :

- soit de teinte gris vieux chêne ;
- soit de teinte semblable à celle des enduits traditionnels (ton gris ou beige assez soutenu ou sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du calcaire) ;
- soit d'une teinte foncée sobre.

1.2 Toitures

Pour la couverture de la toiture, l'emploi de matériaux de substitution comme les bacs acier est autorisé sous réserve d'être d'aspect mat et d'être de teinte ardoise ou de la teinte du bardage employé en façade, si ce dernier est choisi dans la gamme foncée.

2. Pour les autres constructions et installations autorisées dans la zone (notamment le logement de l'exploitant agricole), les dispositions suivantes s'appliquent :

2.1. Généralités.

- l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - aux sites,
 - aux paysages naturels ou urbains ;
- la conservation des constructions traditionnelles anciennes présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère doit être recherchée. Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine : volumétrie, matériaux, éléments de modénature (corniches, encadrements ...) ;
- sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques, les prescriptions

énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées (pose de panneaux solaires, par exemple) ;

- les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits (exemples : chalet savoyard, maison normande, mas provençal, etc.).
- l'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station d'épuration, station de pompage, aménagements hydrauliques, lutte contre l'incendie...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles suivantes.

2.2. Adaptation au sol.

La construction doit s'adapter au relief du terrain naturel afin de limiter les remblais et déblais.

Si le terrain est plat (pente < 5% aux abords immédiats de la construction) :

- le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètre le niveau du terrain naturel en tout point,
- un léger mouvement de terre de pente très douce (10% maximum) peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

Si le terrain est en pente (pente > 5% aux abords immédiats de la construction) :

- la construction doit s'adapter au relief du terrain,
- le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau du terrain naturel en tout point,
- si une terrasse en surplomb est réalisée elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau du terrain naturel en tout point.

2.3. Façades.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Seuls sont autorisés, pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (ton gris ou beige assez soutenu ou sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du calcaire). Le blanc pur est interdit ;
- les parements en pierre de taille plate apparente, ou d'aspect similaire, respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre ;
- les murs en moellons de pierre locale, selon un appareillage traditionnel à assises horizontales ;
- les parements en terre cuite reprenant la teinte de la brique locale à condition d'être employés pour les corniches, les encadrements de baies et les chaînages d'angle ;

Les bardages bois ou d'aspect similaire sont autorisés sous réserve qu'ils soient :

- soit teinte gris vieux chêne ;
- soit d'une teinte semblable à celle des enduits traditionnels (ton gris ou beige assez soutenu ou sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du calcaire) ;
- soit d'une teinte foncée sobre.

Cependant, leur emploi pour une construction à usage d'habitation n'est possible que lorsqu'ils participent d'un projet d'architecture contemporaine s'intégrant à l'architecture locale et à son environnement.

Les bardages métalliques ou d'aspect similaire ne sont autorisés que pour les constructions à usage d'activités et d'équipements et les annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 10 m², sous réserve d'être d'une teinte proche de celle des enduits locaux traditionnels pour les bâtiments de petit volume (ivoire, beige...) et d'une teinte foncée pour les bâtiments de grands volumes (gris foncé, ardoise...)

2.4. Toiture.

Constructions à usage d'habitation et constructions à usage d'annexes à l'habitation d'une emprise au sol supérieure à 10 m² :

Les toitures doivent comporter au minimum deux pans avec une pente principale de 40° minimum, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toiture telles que : auvent, véranda, appentis (etc.) ou dans le cas de

l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 40°. Les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent avoir une toiture ne comportant qu'un seul pan.

Pour la couverture, seules sont autorisées :

- l'ardoise naturelle ou artificielle (la pose losangée est interdite),
- la tuile plate de teinte brun-rouge, respectant une densité minimale de 40 tuiles au m² ; le débord de toiture en pignon sera limité à l'épaisseur d'un chevron.

Constructions à usage d'annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 10 m² :

Il n'est pas fixé de règle particulière sous réserve d'une justification de leur intégration paysagère dans l'environnement.

Autres constructions :

La couverture doit être de teinte ardoise ou de la teinte du bardage employé en façade, à condition que celui-ci soit choisi dans la gamme foncée et qu'il soit d'aspect mat.

2.5. Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes :

- les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture ;
- les proportions des lucarnes doivent être plus hautes que larges ;
- les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en chiens assis sont interdites.

La base des houteaux ne doit pas dépasser 60 cm.

Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastres dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges. Les verrières d'angle sont autorisées.



2.6. Menuiseries.

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent.

2.7. Vérandas.

L'adjonction d'une véranda à un bâtiment existant peut être autorisée sous réserve qu'elle soit composée avec ce bâtiment et que son volume soit en harmonie avec ce dernier.

3. Pour toutes les constructions et installations autorisées dans la zone :

Clôtures.

Les clôtures agricoles ne sont pas concernées par les dispositions ci-après.

Si une clôture sur voie ou en limite séparative est édifiée, elle doit être constituée :

- soit d'une haie composée d'essences à dominante champêtres ou florales, doublée ou non d'un grillage vert foncé ou couleur galva sur piquets métalliques de même teinte ou poteaux bois d'une hauteur maximale d'1.60 m. Cette hauteur est portée à 2 m pour les activités ;
- soit de lisses en bois ou d'aspect similaire d'une hauteur maximale d'1.20 m, dont la teinte devra être en harmonie avec l'environnement ;

Cependant, le prolongement d'un mur ancien est autorisé à condition de respecter la hauteur de ce mur, les matériaux de construction et leur mise en œuvre.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors des voies.

ARTICLE A 13 **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES****1 - Espaces libres et plantations :**

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

2 - Espaces Boisés Classés :

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'"espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer" sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**ARTICLE A 14** **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

TITRE 5
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N

p. 65

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone N

Identification :

La zone N, dite zone naturelle et forestière, correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.

Elle correspond principalement à la vallée du Madelon et à ses coteaux boisés.

Afin de protéger strictement ces espaces, un secteur Nh est identifié pour sortir de la zone N tout le bâti existant et lui permettre ainsi une évolution minimale.

Un secteur Ne est créé pour identifier les terrains permettant une extension de la station d'épuration.

Un secteur Nl est créé au niveau du stade communal pour identifier les espaces de loisirs destinés à des aménagements légers.

Un secteur Nr est créé pour permettre l'évolution du Centre de recherches de l'INRA.

Cette zone est également partiellement concernée par un risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, appelé phénomène retrait / gonflement des argiles. ***Il est donc fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.***

Destination :

Dans un souci de protection, les dispositions réglementaires applicables à la zone N et aux secteurs créés sont extrêmement restrictives, notamment concernant les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (article N2).

Objectifs des dispositions réglementaires :

Au-delà de l'encadrement très strict des occupations et utilisations des sols soumises à conditions, le règlement de la zone N et surtout des différents secteurs créés vise à permettre l'intégration dans le paysage des futures constructions. Sont ainsi définies des règles spécifiques, notamment en terme de clôtures, de gestion des espaces libres et des plantations (utilisation de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme pour protéger certains éléments de paysage).

Le secteur Nr fait l'objet d'une réglementation particulière qui prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone (article R. 123-8 et R. 123-9 du Code de l'urbanisme).

La zone N borde certaines sections de la RD910 (voie classée à grande circulation). Elle est donc soumise à l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme, relatif à la qualité de l'urbanisation aux abords des voies importantes, qui impose aux nouvelles constructions en dehors des espaces urbanisés un recul de 75 mètres par rapport à l'axe des voies à grande circulation.

La zone N est par ailleurs incluse dans une bande de 250 m de part et d'autre de la RD910, au sein de laquelle les constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N 1 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****I. Rappels :**

Dans l'ensemble de la zone N, les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II. Expression de la règle :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N 2.

ARTICLE N 2 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL**
SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**I. Rappels :**

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière.
- 2 - Sont soumis à autorisation :
 - les installations et travaux divers (articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme) ;
 - les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L.130-1 du Code de l'urbanisme).
- 3 - Tous travaux ayant pour effet de démolir un élément de paysage identifié en application de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme doit faire l'objet au préalable d'une demande d'autorisation.

II. Expression de la règle :**Sous réserve :**

- *dans l'ensemble de la zone*, de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels,
- *dans l'ensemble de la zone*, d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,

ne sont admises, dans l'ensemble du secteur Nh, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'extension mesurée (en construction neuve ou en réhabilitation de l'existant par changement de destination) des constructions existantes à condition de respecter les conditions suivantes :
 - *que l'augmentation d'emprise au sol n'exède pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,*
 - *qu'elle soit compatible avec le caractère naturel de la zone,*
 - *qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes selon la législation en vigueur,*
 - *qu'elle conserve le caractère architectural du bâti existant ;*
- les annexes non accolées (en construction neuve ou en utilisation de bâtiments existants) liées à une habitation existante (garage...) d'une emprise au sol inférieure à 40 m² ;
- les changements de destination de bâtiments existants pour une vocation d'habitation, d'activités touristiques ou d'activités artisanales ne générant pas de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations, sous réserve :
 - *que le projet s'inscrive dans une perspective de préservation et de mise en valeur d'un patrimoine bâti présentant un intérêt architectural ou patrimonial,*
 - *que l'opération soit distante de 100 m minimum de tout bâtiment agricole générant des nuisances ;*
- les abris pour animaux en bardage bois réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, dans la limite d'un abri pour animaux par unité foncière et à condition que leur emprise au sol n'exède pas 40 m², qu'il soient liés à une habitation existante et qu'ils ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve d'être compatible avec la proximité immédiate d'habitations (ex. : serres, tunnels, bâtiments de stockage de matériel,...) ;

- les changements de destination de bâtiments existants pour l'aménagement du logement de fonction de l'exploitant agricole ou pour l'accueil d'activités accessoires qui sont la continuité de l'activité agricole

principale (local de vente, local de transformation, gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.) et à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère ;

- les constructions et installations nouvelles à usage d'annexes (bloc sanitaires, garage, etc.) qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.) ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, aménagements hydrauliques, lutte contre l'incendie...);

ne sont admises, dans l'ensemble du secteur Nl, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les aménagements légers à vocation sportive et de loisirs ne remettant pas en cause la vocation naturelle du site ainsi que les petits équipements d'accompagnement qui leurs sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique, parking, etc.) ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, aménagements hydrauliques, lutte contre l'incendie...);

ne sont admises, dans le secteur Ne, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations liées à une activité ou à un équipement nécessitant une implantation au sein d'une zone naturelle afin d'être suffisamment éloignées de toute habitation compte tenu des nuisances qu'elles génèrent (ex : station d'épuration...);
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, aménagements hydrauliques, lutte contre l'incendie...);

ne sont admises, dans le secteur Nr, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités existantes ainsi que la réfection et l'extension des bâtiments existants ;
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la maintenance ou l'entretien des constructions et installations autorisées dans la zone,
- les parcs de stationnement de véhicules liés à une construction ou installation autorisée dans la zone ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, aménagements hydrauliques, lutte contre l'incendie...);

ne sont admises, dans le reste de la zone N, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions légères, de faible emprise et aisément démontables, nécessaires à l'observation du milieu naturel ;
- les abris pour animaux en bardage bois réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 40 m² et dans la limite d'un abri pour animaux par unité foncière ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, antennes hertziennes, station d'épuration, station de pompage, aménagements hydrauliques, lutte contre l'incendie, éoliennes...).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

En l'absence de ce réseau, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur. Cette disposition ne peut s'appliquer pour une activité accueillant du public.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Conformément au plan du Zonage d'Assainissement, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées à titre définitif d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Cependant, s'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a obligation de s'y raccorder.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété sur le domaine public) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages hors consommation humaine. Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves.

ARTICLE N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur, sans être inférieure à 1000 m² ; une surface inférieure pourra être autorisée si le terrain n'est pas issu d'une division foncière postérieure à la date d'approbation du présent document.

ARTICLE N 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport à la RD910:

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD910.

Exceptions :

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux publics,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Par rapport aux autres voies :

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 35 mètres de l'axe des autres routes départementales, *à l'exception du secteur Nh*, au sein duquel les constructions peuvent être implantées soit avec un retrait minimum de 5 mètres de l'alignement, soit à l'alignement de ces dernières à condition dans ce dernier cas qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Par rapport aux autres voies, les constructions doivent être implantées soit avec un retrait minimum de 5 mètres de l'alignement, soit à l'alignement de ces dernières à condition dans ce dernier cas qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Exceptions :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 35 mètres de l'axe des autres routes départementales et dans la marge de recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies, en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à l'alignement que celui de la construction existante, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, antennes hertziennes, station d'épuration, station de pompage, aménagements hydrauliques, lutte contre l'incendie, éoliennes...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

ARTICLE N 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en recul par rapport au(x) limite(s) séparative(s), avec une distance minimale de 3 mètres.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à la limite séparative que celui de la construction existante.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, antennes hertziennes, station d'épuration, station de pompage, aménagements hydrauliques, lutte contre l'incendie, éoliennes...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

En outre, les constructions annexes peuvent s'implanter à une distance minimale de 2 mètres par rapport à la limite séparative, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20 m² et que leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 mètres.

ARTICLE N 8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**Définition :**

L'emprise au sol est le rapport entre la surface du terrain et la projection au sol du volume bâti de la construction à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcon, terrasses, débords de toiture...).

Expression de la règle :

Dans le secteur Nr, l'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 50% de la superficie du terrain.

Pour les constructions et installations techniques de très faible emprise tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, il n'est pas fixé de limite d'emprise au sol.

Dans le reste de la zone, cet article n'est pas règlementé.

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Lorsque la rue possède une pente égale ou supérieure à 10%, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon comme indiqué précédemment.

Expression de la règle :

Dans le secteur Nr, la hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 4 m à l'égout de la toiture. Pour les autres constructions, la hauteur des constructions ne peut excéder 14 mètres à l'égout de la toiture.

Dans le reste de la zone :

- pour les constructions à usage agricole, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m.
- pour les constructions à usage d'annexes au bâtiment principal la hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 3.50 m.
- pour les autres constructions, la hauteur maximale des constructions est fixée à 4 m à l'égout, soit 1 rez-de-chaussée + un niveau de combles.

Exceptions :

Pour les bâtiments existants dépassant déjà la hauteur autorisée, les extensions sont autorisées jusqu'à une hauteur équivalente.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Dans le secteur Nh, uniquement pour les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole (à l'exception du logement de l'exploitant et des serres et tunnels horticoles ou maraîchers), et pour les constructions et installations autorisées dans le reste de la zone N, les dispositions suivantes s'appliquent :

1.1 Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Les enduits seront de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (ton gris ou beige assez soutenu).

La teinte des bardages métalliques ou d'aspect similaire devra être proche de celle des enduits locaux traditionnels pour les bâtiments de petit volume (ivoire, beige...) et d'une teinte foncée pour les bâtiments de grand volume (gris foncé, ardoise...).

Les bardages bois ou d'aspect similaire devront être :

- soit de teinte gris vieux chêne ;
- soit de teinte semblable à celle des enduits traditionnels (ton gris ou beige assez soutenu ou sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du calcaire) ;
- soit d'une teinte foncée sobre.

1.2 Toitures

Pour la couverture de la toiture, l'emploi de matériaux de substitution comme les bacs acier est autorisé sous réserve d'être d'aspect mat et d'être de teinte ardoise ou de la teinte du bardage employé en façade, si ce dernier est choisi dans la gamme foncée.

2. Pour les autres constructions et installations autorisées dans la zone, les dispositions suivantes s'appliquent :

2.1. Généralités.

- l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - aux sites,
 - aux paysages naturels ou urbains ;
- la conservation des constructions traditionnelles anciennes présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère doit être recherchée. Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine : volumétrie, matériaux, éléments de modénature (corniches, encadrements ...) ;
- sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques, les prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées (pose de panneaux solaires, par exemple) ;
- les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits (exemples : chalet savoyard, maison normande, mas provençal, etc.).
- l'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station d'épuration, station de pompage, aménagements hydrauliques, lutte contre l'incendie...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles suivantes.

2.2. Adaptation au sol.

La construction doit s'adapter au relief du terrain naturel afin de limiter les remblais et déblais.

Si le terrain est plat (pente < 5% aux abords immédiats de la construction) :

- le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètre le niveau du terrain naturel en tout point,
- un léger mouvement de terre de pente très douce (10% maximum) peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

Si le terrain est en pente (pente > 5% aux abords immédiats de la construction) :

- la construction doit s'adapter au relief du terrain,
- le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau du terrain naturel en tout point,
- si une terrasse en surplomb est réalisée elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau du terrain naturel en tout point.

2.3. Façades.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Seuls sont autorisés, pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (ton gris ou beige assez soutenu ou sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du calcaire). Le blanc pur est interdit ;
- les parements en pierre de taille plate apparente, ou d'aspect similaire, respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre ;
- les murs en moellons de pierre locale, selon un appareillage traditionnel à assises horizontales ;
- les parements en terre cuite reprenant la teinte de la brique locale à condition d'être employés pour les corniches, les encadrements de baies et les chaînages d'angle ;

Les bardages bois ou d'aspect similaire sont autorisés sous réserve qu'ils soient :

- soit teinte gris vieux chêne ;
- soit d'une teinte semblable à celle des enduits traditionnels (ton gris ou beige assez soutenu ou sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du calcaire) ;
- soit d'une teinte foncée sobre.

Cependant, leur emploi pour une construction à usage d'habitation n'est possible que lorsqu'ils participent d'un projet d'architecture contemporaine s'intégrant à l'architecture locale et à son environnement.

Les bardages métalliques ou d'aspect similaire ne sont autorisés que pour les constructions à usage d'activités et d'équipements et les annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 10 m², sous réserve d'être d'une teinte proche de celle des enduits locaux traditionnels pour les bâtiments de petit volume (ivoire, beige...) et d'une teinte foncée pour les bâtiments de grands volumes (gris foncé, ardoise...)

2.4. Toiture.

Constructions à usage d'habitation et constructions à usage d'annexes à l'habitation d'une emprise au sol supérieure à 10 m² :

Les toitures doivent comporter au minimum deux pans avec une pente principale de 40° minimum, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toiture telles que : auvent, véranda, appentis (etc.) ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 40°. Les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent avoir une toiture ne comportant qu'un seul pan.

Pour la couverture, seule est autorisée l'ardoise naturelle ou artificielle (la pose losangée est interdite).

La petite tuile plate traditionnelle de teinte brun-rouge, ou d'aspect similaire, respectant une densité minimale de 60 tuiles au m², n'est autorisée qu'en cas d'extension ou de restauration de bâtiments déjà couverts par ce matériau ; le débord de toiture en pignon sera limité à l'épaisseur d'un chevron.

Constructions à usage d'annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 10 m² :

Il n'est pas fixé de règle particulière sous réserve d'une justification de leur intégration paysagère dans l'environnement.

Autres constructions :

La couverture doit être de teinte ardoise ou de la teinte du bardage employé en façade, à condition que celui-ci soit choisi dans la gamme foncée et qu'il soit d'aspect mat.

2.5. Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes :

- les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture ;
- les proportions des lucarnes doivent être plus hautes que larges ;
- les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en chiens assis sont interdites.

La base des houteaux ne doit pas dépasser 60 cm.

Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastres dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges. Les verrières d'angle sont autorisées.

Les lucarnes rampantes sont interdites



2.6. Menuiseries.

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent.

2.7. Vérandas.

L'adjonction d'une véranda à un bâtiment existant peut être autorisée sous réserve qu'elle soit composée avec ce bâtiment et que son volume soit en harmonie avec ce dernier.

3. Pour toutes les constructions et installations autorisées dans la zoneClôtures.

Les clôtures agricoles ne sont pas concernées par les dispositions ci-après.

Si une clôture sur voie ou en limite séparative est édifiée, elle doit être constituée :

- soit d'une haie composée d'essences à dominante champêtres ou florales, doublée ou non d'un grillage vert foncé ou couleur galva sur piquets métalliques de même teinte ou poteaux bois d'une hauteur maximale de 1.60 m. Cette hauteur est portée à 2 m pour les activités ;
- soit de lisses en bois ou d'aspect similaire d'une hauteur maximale d'1.20 m, dont la teinte devra être en harmonie avec l'environnement ;

Cependant, le prolongement d'un mur ancien est autorisé à condition de respecter la hauteur de ce mur, les matériaux de construction et leur mise en œuvre.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors des voies.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**1 - Espaces libres et plantations :**

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

2 - Espaces Boisés Classés :

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'"espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer" sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

3 - Eléments de paysage à protéger :

Les formations végétales linéaires de la Vallée du Madelon identifiées comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des chemins et voies dont le profil a été rectifié.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction etc.),
- dans le cadre d'interventions liées aux nécessités de l'exploitation agricole,
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire équivalent.

Le menhir de l'Hermitage identifié comme constituant un élément de paysage à protéger pour son intérêt culturel, historique et touristique doit être maintenu et préservé de tout aménagement de nature à modifier son caractère et sa perception.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.