

VERDI

Mairie de Brens
450, Route du Centre
01300 BRENS

BRENS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement écrit



PLU arrêté en conseil municipal le : 04 Décembre 2023

PLU approuvé en conseil municipal le : 29/09/2025



SOMMAIRE



PLAN LOCAL D'URBANISME 1

1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES 4

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME 5

ARTICLE 2 PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOL 5

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 8

ARTICLE 4 PRESCRIPTIONS ET INFORMATIONS 10

ARTICLE 5 ADAPTATIONS MINEURES 13

ARTICLE 6 RECONSTRUCTION APRES SINISTRE OU DEMOLITION 13

ARTICLE 7 DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE PUBLIQUE EN MATIERE D'ACCES ROUTIERS 14

ARTICLE 8 ISOLATION THERMIQUE, PHONIQUE ET DISPOSITIFS D'ENERGIE RENOUVELABLE 14

ARTICLE 9 APPLICATION DU REGLEMENT A LA PARCELLE 15

ARTICLE 10 EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS 15

2 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE 16

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA 17

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB 25

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF 33

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX 38

3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER 44

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUB 45

4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE 52

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A 53





SOMMAIRE



5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE	62
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	63
ANNEXES	72
LEXIQUE	73



1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique sur la commune de Brens.

Conformément à l'article L.151-2 du Code de l'urbanisme, il fait partie, avec le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, le plan de zonage et les annexes, du Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement et le plan de zonage sont opposables au tiers dans les conditions définies à l'article L.152-1 du code de l'urbanisme.

Dans les secteurs pour lesquels des orientations d'aménagement et de programmation ont été définis, les travaux où les opérations autorisées doivent être compatibles avec ces orientations.

ARTICLE 2 PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOL

LES REGLES APPLICABLES DU CODE DE L'URBANISME

En application de l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-9, et R.111-28 à R.111-30 du code de l'urbanisme.

Les articles suivants restent applicables :

R.111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sur réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

R.111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observations de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

R.111-20 : « Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L.111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département. »

R.111-21 : « La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R.332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction. »

R.111-22 : « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune

8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

R.111-23 : « Pour l'application de l'article L.111-16, les matériaux ou procédés sont :

1° Le bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façades ou en toiture

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités.

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée

4° Les pompes à chaleur

5° Les brise-soleils

R.111-25 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

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'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé de l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

R.111-26 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

R.111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

R.111-31 à R.111-50 : ces articles restent applicables concernant les modalités propres aux campings, caravanes, habitations légères de loisirs, parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs.

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation du sol qui font l'objet de l'annexe correspondante du présent document.

L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Lorsque les dispositifs d'assainissement individuels sont autorisés dans les secteurs non desservis par les réseaux collectifs d'assainissement, ceux-ci doivent être conformes à l'arrêté ministériel du 6 mai 1993 fixant les prescriptions techniques applicables au système d'assainissement non collectif.

CONNEXION AU RESEAU D'EAU POTABLE

Le raccordement au réseau public pour les usages sanitaires et alimentaires est obligatoire, sauf dans le cadre unifamilial ou lorsqu'une ressource privée a fait l'objet d'une autorisation préfectorale et d'un suivi sanitaire.

Les établissements recevant du public doivent être raccordés au réseau de distribution publique.

Les projets de réhabilitation d'habitat isolé, en gîte ou autre forme d'accueil de public, doivent être conditionnés au raccordement au réseau public d'eau potable ou à l'obtention préalable de l'autorisation préfectorale à l'issue d'une procédure validant la qualité sanitaire de la ressource et des installations.

LE PRINCIPE DE RECIPROCITE

L'article L.111-3 du code rural institue le principe de réciprocité en cas de création de locaux d'habitation à proximité des exploitations agricoles.

1° Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions des constructions existantes.

2° Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le Plan Local d'Urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un document d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la Chambre d'agriculture et enquête publique conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

3° Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles sont autorisés, nonobstant la proximité des bâtiments d'habitation.

4° Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

5° Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Lorsque le projet se situe dans une zone de servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (aériennes ou souterraines), les services concernés sont consultés pour avis.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code).

A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et seront ainsi mentionnés au sein de cet article.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N).

LES ZONES URBAINES (U)

R.151-18 : « *Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

UA	La zone UA correspond au Grand Brens, centralité historique de la commune ainsi qu'au cœur des hameaux historiques de la commune. Elle accueille majoritairement des habitations mais également les équipements communaux (mairie, école, aire de loisirs...), des commerces et des services.
UB	La zone UB correspond aux extensions contemporaines du centre-village et des cœurs des hameaux historiques. Elle accueille majoritairement des habitations, et de façon ponctuelle, des bâtiments artisanaux et commerciaux.
UF	La zone UF correspond à la zone d'équipements publics et d'intérêt général à vocation de loisirs de la commune.
UX	La zone UX correspond aux secteurs accueillant des activités économiques.

LES ZONES A URBANISER (AU)

R.151-20 : « *Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y 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 par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

1AU	La zone 1AU correspond aux secteurs d'extension ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat.
-----	--

LES ZONES AGRICOLES (A)

R.151-22 : « *Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »*

A	La zone A correspond aux secteurs agricoles de la commune. Sa vocation principale est la conservation des terres agricoles, l'installation et le développement des exploitations agricoles.
---	---

LES ZONES NATURELLES (N)

R.151-24 : « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

N	La zone N correspond aux secteurs naturels et forestiers de la commune. Sa vocation principale est la préservation des milieux naturels, des forêts, des boisements et des cours d'eau ; ainsi que l'installation et le développement des exploitations sylvicoles.
Np	La zone Np correspond aux secteurs naturels sensibles présents sur la commune. Elle regroupe les espaces classés en Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I, le site Natura 2000, l'inventaire des zones humides du département de l'Ain, ainsi que les périmètres de protection immédiat et rapproché du captage.
Nrj	La zone Nrj correspond à un futur projet d'implantation d'un parc solaire.


ARTICLE 4 PRESCRIPTIONS ET INFORMATIONS

LES ELEMENTS PATRIMONIAUX

L.151-19 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Ils sont repérés sur le plan de zonage par

- le figuré suivant lorsqu'il s'agit d'un élément ponctuel : *
- Le figuré suivant lorsqu'il s'agit d'un ensemble patrimonial : 

En application des articles L.430-1, R.430-3 et R.430-9 du code de l'urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article R.151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme précise, dans l'article 5 de chaque zone, les dispositions contribuant à la valorisation du bâtiment ou de l'ensemble repérés.

LES ELEMENTS PARTICIPANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES

Identifié au titre de l'article L151-23 il s'agit soit de boisements soit de linéaires de haies.

Dans les deux cas, la prescription associée vise à soumettre à déclaration préalable toute intervention sur ces espaces.

En complément, ces derniers sont dans tous les cas à préserver sauf en cas de contraintes phytosanitaires (entretiens) ou de nécessité liée à une activité agricole. Dans ce cas, une replantation de linéaire ou surface équivalente en essence locale est obligatoire.

LES EMPLACEMENTS RESERVES

L.151-41 : « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

Les emplacements réservés sont identifiés par un numéro de référence. Sont également précisés : le bénéficiaire, l'objet et la superficie.

Ils sont repérés au plan de zonage par le figuré suivant :



Les secteurs concernés par un ou plusieurs emplacements réservés sont soumis au code de l'urbanisme :

1° Toute construction y est interdite

2° Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément aux dispositions du code de l'urbanisme

3° Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, peut :

- Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu
- Mettre en demeure la collectivité bénéficiaire d'acquérir son terrain

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir la réserve foncière, il doit adresser sa demande au maire de la commune où se situe le bien.

La collectivité bénéficiaire dispose d'un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande est accordé à la collectivité bénéficiaire pour réaliser le paiement du bien.

À défaut d'accord amiable, et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande, le propriétaire comme la collectivité bénéficiaire peuvent saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété. Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, l'emplacement réservé n'est plus opposable.

LES ZONES HUMIDES, MILIEUX HUMIDES ET SECTEURS DE RISQUES OU DE CAPTAGE

Ces espaces sont identifiés par deux articles différents :

- R151-34 1° : Dans les milieux humides les aménagements sont soumis à conditions et seuls les aménagements mettant en valeur le milieu et n'impactant pas sa fonctionnalité est autorisée
- R151-34 1° : dans les secteurs de risque ou de captage, les règles propres aux servitudes (PPRi et DUP) s'appliquent.
- R151-31 : dans les zones humides, tout aménagement est proscrit.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L.151-6 : « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. »

L.151-7 : « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;


2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Elles sont repérées au plan de zonage par le figuré suivant : 

ARTICLE 5 ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 à 9 de chaque zone, pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Un projet de construction méconnaissant une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme peut être autorisé si deux conditions cumulatives sont réunies :

1 – L'adaptation est « mineure » c'est-à-dire qu'il n'existe qu'une faible différence entre le projet et la règle du Plan Local d'Urbanisme auquel il déroge ;

2- L'adaptation est rendue « nécessaire » par une des trois circonstances limitativement visées par l'article L.152-3 à savoir : la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 6 RECONSTRUCTION APRES SINISTRE OU DEMOLITION

L.111-15 : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

L.111-23 : « La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

ARTICLE 7 DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE PUBLIQUE EN MATIERE D'ACCES ROUTIERS

Une permission de voirie, réglementant le raccordement du terrain d'assiette de l'opération projetée à la voirie publique sera exigée à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme, dès lors que l'autorité gestionnaire de la voirie publique estime que des caractéristiques techniques doivent être données à ce raccordement pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

ÉDIFICATION DE CLOTURES

L'édification ou la modification des clôtures le long des voies publiques sont soumises à l'avis du gestionnaire de la voie. Entre autres, des restrictions de hauteur sur les clôtures au droit des carrefours pourront être imposées afin de garantir la visibilité réciproque des usagers.

De manière générale, l'édification ou la modification de clôtures ne doivent pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en réduisant la visibilité à l'approche des carrefours.

STATIONNEMENT

Les espaces de manœuvre des stationnements situés le long des voies départementales doivent se faire en dehors des voies et emprises publiques.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le traitement de l'écoulement des eaux de ruissellement, et qu'elle que soit leur provenance, devra être prise en charge par les aménageurs au droit des accès créés.

Les propriétaires de terrains riverains du domaine public routier départemental recevant des eaux de ruissellement ou supportant des ouvrages hydrauliques, doivent permettre en tout temps le libre écoulement et l'accès pour la surveillance et l'entretien de ces ouvrages.

ARTICLE 8 ISOLATION THERMIQUE, PHONIQUE ET DISPOSITIFS D'ENERGIE RENOUVELABLE

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur, ou à l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables pourront être autorisés et les constructions concernées pourront déroger aux règles de l'article 4, dans les limites posées par l'article.

ARTICLE 9 APPLICATION DU REGLEMENT A LA PARCELLE

En application de l'Article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, il est fait opposition à ce que, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement soient appréciées au regard de l'ensemble du projet. En conséquence, elles seront appréciées au regard des futures limites issues de la division.

ARTICLE 10 EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des équipements d'intérêt collectif et services publics (4° de l'Article R.151-27 du Code de l'Urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » (4° de l'Article 5.151-28 du Code de l'Urbanisme). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté de 10 Novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.



2 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Pour rappel, dans cette zone des secteurs spécifiques sont identifiées :

- R151-34 1° : Dans les milieux humides les aménagements sont soumis à conditions et seuls les aménagements mettant en valeur le milieu et n'impactant pas sa fonctionnalité est autorisée
- R151-34 1° : dans les secteurs de risque ou de captage, les règles propres aux servitudes (PPRi et DUP) s'appliquent.
- R151-31 : dans les zones humides, tout aménagement est pros crit.
- L151-23 : des haies ou boisements à préserver sont repérés au zonage, les règles figurant dans les dispositions générales s'appliquent.
- L151-19 : des éléments ou ensembles patrimoniaux identifiés au plan de zonage pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Les règles applicables figurent dans les dispositions générales.

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

ARTICLE UA 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les nouvelles constructions à destination des exploitations agricoles et forestières ;
- Les nouvelles constructions à destination du commerce et des activités de services, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions non interdites à l'article 1 et les occupations ou installations dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

- Les nouvelles constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail à condition qu'elles ne dépassent pas une surface de plancher de 200 m², la restauration sans limite de surface de plancher et les hébergements hôteliers et touristiques ;
- Les nouvelles constructions à destination de bureaux, à condition qu'elles ne dépassent pas une surface de plancher de 200 m².
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à conditions que des justifications techniques soient apportées.

ARTICLE UA 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article UA 4.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les nouvelles constructions doivent respecter un recul par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques de **4,00 mètres**.

Les annexes et les extensions doivent respecter cette règle de recul.

En cas de reconstruction d'un bâtiment existant, le recul initial pourra être repris.

Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, sauf contraintes techniques ou liées à la sécurité ;
- À la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- À la réalisation de clôtures ;
- À la réalisation de garages enterrés ne dépassant pas le sol naturel de plus de 0,50 mètres.

Article UA 4.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions s'édifieront :

- Soit en limite séparative ;
- Soit avec un recul minimum de 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

Spécifiquement, les annexes autorisées, qu'elles soient fonctionnelles ou non, accolées ou non à une construction principale peuvent être implantées :

- Sans condition de recul
- Entre 0 et 3,00 mètres à condition que la longueur de l'annexe située sur la limite ne dépasse pas 10,00 mètres.

Si la limite séparative est formée par un cours d'eau, le recul exigé pour toute construction est de 5,00 mètres.

Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, sauf contraintes techniques ou liées à la sécurité ;
- À la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- À la réalisation de clôtures.

Eléments techniques

Pour des raisons esthétiques et également pour limiter les nuisances, les dispositifs de pompes à chaleur, climatiseurs ou pompes de recyclage de piscine devront être masqués par des coffret ou des dispositifs architecturaux ?

Article UA 4.3 – Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UA 4.4 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article UA 4.5 – Hauteur maximale des constructions

Les nouvelles constructions devront respecter une hauteur maximale au faîtage ou à l'acrotère de plus ou moins 1,00 mètre par rapport aux constructions voisines.

Les nouvelles constructions annexes non accolées à la construction principale devront respecter une hauteur maximale au faîtage ou à l'acrotère :

- Soit de 2,50 mètres si elles sont implantées en limite séparative ;
- Soit de 4,50 mètres dans les autres cas.

Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, sauf contraintes techniques ou liées à la sécurité ;
- À la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions, aménagements et installations ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines.

Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux, aux extensions et aux annexes.

Des exceptions pourront être admises pour les constructions, aménagement et installations à destination des équipements publics et d'intérêt général.

Implantation des constructions

Les nouvelles constructions, par leurs gabarits, leur situation sur le terrain et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel et ne pas entraîner d'exhaussements et d'affouillement des sols de plus de 1,00 mètre.

Façades, murs et éléments verticaux

Les façades et murs des constructions seront en maçonnerie enduite ou pierre apparente. Les teintes autorisées sont les beiges, les rosés et les ocres. Le blanc pur et les teintes vives sont interdits.

L'utilisation du bois, des barges bois ou composites est autorisée pour les annexes.

Dans tous les cas, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (ex : parpaings de ciment, briques de montage) est interdit.

Toitures

Les nouvelles constructions présenteront des toitures à deux pans ou à quatre pans au-delà de 100m² de surface de toiture. Les toitures pourront comporter des croupes.

Les toits à un pan sont uniquement autorisés pour les extensions et les annexes de moins de 40 m² et les équipements publics et d'intérêt général sans limite de superficie.

La pente des toitures devra être comprise entre 60% et 100%. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions et les annexes.

Les lignes de faîtage seront alignées avec la façade la plus longue du bâtiment.

Les débords de toitures n'excéderont pas 0,30 mètre.

Tout type de matériaux est autorisé à condition de garantir leur insertion architecturale et paysagère par rapport à la construction existante et à l'environnement bâti et naturel proche, et d'être adapté à la fonction du bâtiment sur lequel il repose.

Les teintes autorisées sont les rouges vieillis, les bruns, anthracite et les teintes gris foncé. Les aspects transparents et translucides sont autorisés uniquement pour les annexes non accolées de moins de 40m² et les équipements publics et d'intérêt général sans limite de surface.

Dans le cas des toitures des constructions à vocation artisanale ou d'équipements publics, sont autorisés les matériaux réfléchissants destinés à réduire les effets de concentration de chaleur.

Clôtures

Les clôtures ne devront pas excéder 2,00 mètres de hauteur, sauf en cas de reconstruction ou de prolongement d'une clôture existante.

En cas de mur-bahut, celui-ci ne devra pas excéder 0,60 mètre de hauteur.

Sur des terrains en pente, les murs-bahuts utilisés en soutènement pourront atteindre 1,40 mètre au maximum et être surmontés d'une grille verticale d'une hauteur de 1,10 mètre pour la sécurité des personnes, l'ensemble ne devra pas dépasser 2,50 mètres.

En limite des voies et emprises publiques, une hauteur inférieure pourra être exigée pour des raisons de sécurité.

Réhabilitations

Les réhabilitations de bâtiments anciens doivent être réalisées dans un souci de préservation du patrimoine. Des modifications du projet pourront être exigées afin d'améliorer l'intégration des aménagements prévus à l'aspect initial du bâtiment et à son environnement proche.

En cas de murs de pierres apparentes, celles-ci devront être conservées sauf en cas de contraintes techniques. Les enduits seront écrasés ou grattés, à base de chaux aérienne, avec incorporation de sable de carrière.

En cas de murs enduits, ceux-ci devront être réhabilités suivant les mêmes modalités.

Les couvertures de toits seront réhabilitées avec des matériaux et des teintes identiques à celles du bâtiment initial.

Le nombre de pans ne pourra pas être modifié.

Les appareillage d'angles, les linteaux et piédroits en pierres taillées seront conservés et laissés apparents. Les pignons à redent seront conservés.

ARTICLE UA 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces non bâtis et non utiles à la circulation doivent être paysagés.

Lorsque des plantations existent dans le périmètre d'une opération projetée, ces plantations devront être maintenue, et le cas échéant, remplacée en nombre et essences similaires.

Les haies seront composées d'essences variées, locales et non allergènes.

ARTICLE UA 7 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Au moins 50% des places de stationnement réalisés doivent être en matériaux perméables sauf contraintes techniques dûment justifiées. De plus, le stationnement doit être assuré en dehors des emprises publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Il est exigé la réalisation de 2 places de stationnement par logement créé.

Pour les constructions à destination d'hébergements hôteliers et touristiques et de restauration :

Il est exigé la réalisation de 1 place de stationnement par chambre et de 3 places de stationnement pour 10m² de surface de plancher correspondant à une salle de restauration.

Pour les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail :

Il est exigé la réalisation de 1 place de stationnement par tranche de 30m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination de bureaux :

Il est exigé la réalisation de 1 place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher.

En cas d'incapacité technique d'aménager sur le tènement foncier de l'opération le nombre de places exigées, le porteur de projet est autorisé à aménager ces places sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres maximum du premier, à condition d'apporter la preuve de la réalisation de ces places.

Pour les constructions à usage d'équipements publics et d'intérêt général :

Les espaces de stationnement seront dimensionnés en fonction de la nature des projets d'équipements publics et d'intérêt général et afin de garantir le stationnement de l'ensemble des usagers en dehors des voies et emprises publiques.

SECTION 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UA 8 – ACCES ET VOIRIES

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage attestée par un acte authentique.

Les tènements fonciers des constructions et installations doivent être desservis par des accès et des voiries dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères et le déneigement.

Les voiries nouvelles en impasse seront aménagées pour permettre aux usagers de faire aisément demi-tour.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

ARTICLE UA 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (ex : puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls

usages agricoles, industriels et à artisanaux, à l'exception des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou toute construction pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité de raccordement gravitaire à ce réseau ou en l'absence de réseau public d'assainissement, l'autorité compétence pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel respectant les dispositions de la réglementation de vigueur précisée dans le schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direction des eaux pluviales. Le constructeur devra réaliser les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales doivent être :

- Soit évacuées direction vers un déversoir désigné par l'autorité compétence ;
- Soit absorbées en totalité sur le tènement.

Réseaux numériques

Les raccordements aux réseaux câbles et leur extension doivent être enterrés.

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux optiques nécessaires à la fibre.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Pour rappel, dans cette zone des secteurs spécifiques sont identifiées :

- R151-34 1° : Dans les milieux humides les aménagements sont soumis à conditions et seuls les aménagements mettant en valeur le milieu et n'impactant pas sa fonctionnalité est autorisée
- R151-34 1° : dans les secteurs de risque ou de captage, les règles propres aux servitudes (PPRi et DUP) s'appliquent.
- R151-31 : dans les zones humides, tout aménagement est pros crit.
- L151-23 : des haies ou boisements à préserver sont repérés au zonage, les règles figurant dans les dispositions générales s'appliquent.
- L151-19 : des éléments ou ensembles patrimoniaux identifiés au plan de zonage pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Les règles applicables figurent dans les dispositions générales.

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

ARTICLE UB 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les nouvelles constructions à destination des exploitations agricoles et forestières ;
- Les nouvelles constructions à destination du commerce et des activités de services, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions non interdites à l'article 1 et les occupations ou installations dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

- Les nouvelles constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail à condition qu'elles ne dépassent pas une surface de plancher de 200 m², la restauration sans limite de surface de plancher et les hébergements hôteliers et touristiques ;
- Les nouvelles constructions à destination de bureaux, à condition qu'elles ne dépassent pas une surface de plancher de 200 m².
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à conditions que des justifications techniques soient apportées.

ARTICLE UB 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article UB 4.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les nouvelles constructions doivent respecter un recul par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques de 4,00 mètres minimum.

Les annexes et les extensions doivent respecter cette règle de recul.

En cas de reconstruction d'un bâtiment existant, le recul initial pourra être repris.

Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, sauf contraintes techniques ou liées à la sécurité ;
- À la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- À la réalisation de clôtures ;
- À la réalisation de garages enterrés ne dépassant pas le sol naturel de plus de 0,50 mètres ;
- À la réalisation d'extensions et d'annexes ne dépassant pas 2,50 mètres de hauteur maximale.

Article UB 4.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions s'édifieront avec un recul égal à la moitié de la distance comptée horizontalement du point le plus bas de la construction jusqu'à la limite séparative, sans pouvoir être inférieur à 4,00 mètres.

Spécifiquement, les annexes autorisées, qu'elles soient fonctionnelles ou non, accolées ou non à une construction principale peuvent être implantées :

- Sans condition de recul
- Entre 0 et 3 mètres à condition que la longueur de l'annexe située sur la limite ne dépasse pas 10 mètres.

Si la limite séparative est formée par un cours d'eau, le recul exigé pour toute construction est de 5,00 mètres.

Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, sauf contraintes techniques ou liées à la sécurité ;
- À la construction d'un même bâtiment sur plusieurs parcelles ;
- À la construction simultanée de bâtiments contigus ;
- À la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- À la réalisation de clôtures.

Éléments techniques

Pour des raisons esthétiques et également pour limiter les nuisances, les dispositifs de pompes à chaleur, climatiseurs ou pompes de recyclage de piscine devront être masqués par des coffret ou des dispositifs architecturaux

Article UB 4.3 – Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UB 4.4 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article UB 4.5 – Hauteur maximale des constructions

Les nouvelles constructions devront respecter une hauteur maximale au faîtage ou à l'acrotère de 9,00 mètres.

Une hauteur supplémentaire de 1,50 mètre pourra être accordée sur une seule façade de la construction principale en cas de garages enterrés. Elle peut être accordée sur une largeur de 5,50 mètres au maximum.

Les nouvelles constructions annexes non accolées à la construction principale devront respecter une hauteur maximale au faîtage ou à l'acrotère :

- Soit de 2,50 mètres si elles sont implantées en limite séparative ;
- Soit de 4,50 mètres dans les autres cas.

Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, sauf contraintes techniques ou liées à la sécurité ;
- À la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les constructions, aménagements et installations ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines.

Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux, aux extensions et aux annexes.

Implantation des constructions

Les nouvelles constructions, par leurs gabarits, leur situation sur le terrain et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel et ne pas entraîner d'exhaussements et d'affouillement des sols de plus de 1,00 mètre.

Façades, murs et éléments verticaux

Les façades et murs des constructions seront en maçonnerie enduite ou pierre apparente.

Les teintes autorisées sont les beiges, les rosés et les ocres. Le blanc pur et les teintes vives sont interdits.

L'utilisation du bois, des barges bois ou composites est autorisée pour les annexes.

Dans tous les cas, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (ex : parpaings de ciment, briques de montage) est interdit.

Toitures

Les nouvelles constructions présenteront des toitures à deux pans ou à quatre pans au-delà de 100m² de surface de toiture. Les toitures pourront comporter des croupes.

Les toits à un pan sont uniquement autorisés pour les extensions et les annexes de moins de 40 m² et les équipements publics et d'intérêt général sans limite de superficie.

La pente des toitures devra être comprise entre 60% et 100%. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions et les annexes.

Les lignes de faîtage seront alignées avec la façade la plus longue du bâtiment.

Les débords de toitures n'excéderont pas 0,30 mètre.

Tout type de matériaux est autorisé à condition de garantir leur insertion architecturale et paysagère par rapport à la construction existante et à l'environnement bâti et naturel proche, et d'être adapté à la fonction du bâtiment sur lequel il repose.

Les teintes autorisées sont les rouges vieillis, les bruns, anthracite et les teintes gris foncé. Les aspects transparents et translucides sont autorisés uniquement pour les annexes non accolées de moins de 40m² et les équipements publics et d'intérêt général sans limite de surface.

Dans le cas des toitures des constructions à vocation artisanale ou d'équipements publics, sont autorisés les matériaux réfléchissants destinés à réduire les effets de concentration de chaleur.

Clôtures

Les clôtures ne devront pas excéder 2,00 mètres de hauteur, sauf en cas de reconstruction ou de prolongement d'une clôture existante.

En cas de mur-bahut, celui-ci ne devra pas excéder 0,60 mètre de hauteur.

Sur des terrains en pente, les murs-bahuts utilisés en soutènement pourront atteindre 1,40 mètre au maximum et être surmontés d'une grille verticale d'une hauteur de 1,10 mètre pour la sécurité des personnes, l'ensemble ne devra pas dépasser 2,50 mètres.

En limite des voies et emprises publiques, une hauteur inférieure pourra être exigée pour des raisons de sécurité.

Réhabilitations

Les réhabilitations de bâtiments anciens doivent être réalisées dans un souci de préservation du patrimoine. Des modifications du projet pourront être exigées afin d'améliorer l'intégration des aménagements prévus à l'aspect initial du bâtiment et à son environnement proche.

En cas de murs de pierres apparentes, celles-ci devront être conservées sauf en cas de contraintes techniques. Les enduits seront écrasés ou grattés, à base de chaux aérienne, avec incorporation de sable de carrière.

En cas de murs enduits, ceux-ci devront être réhabilités suivant les mêmes modalités.

Les couvertures de toits seront réhabilitées avec des matériaux et des teintes identiques à celles du bâtiment initial.

Le nombre de pans ne pourra pas être modifié.

Les appareillage d'angles, les linteaux et piédroits en pierres taillées seront conservés et laissés apparents. Les pignons à redent seront conservés.

ARTICLE UB 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces non bâtis et non utiles à la circulation doivent être paysagés.

Lorsque des plantations existent dans le périmètre d'une opération projetée, ces plantations devront être maintenue, et le cas échéant, remplacée en nombre et essences similaires.

Les haies seront composées d'essences variées, locales et non allergènes.

Les aires de stationnement collectives créées dans le cadre d'opérations de logements multiples, d'activités économiques et d'équipements publics doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 places de stationnement, sauf impossibilité technique justifiée.

ARTICLE UB 7 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Au moins 50% des places de stationnement réalisés doivent être en matériaux perméables sauf contraintes techniques dûment justifiées. De plus, le stationnement doit être assuré en dehors des emprises publiques

Pour les constructions à usage d'habitation :

Il est exigé la réalisation de 2 places de stationnement par logement créé.

Dans le cadre d'opérations de logements multiples, il sera imposé en parking de surface, 1 place de stationnement visiteurs pour 4 logements créés.

Pour les constructions à destination d'hébergements hôteliers et touristiques et de restauration :

Il est exigé la réalisation de 1 place de stationnement par chambre et de 3 places de stationnement pour 10m² de surface de plancher correspondant à une salle de restauration.

Pour les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail :

Il est exigé la réalisation de 1 place de stationnement par tranche de 30m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination de bureaux :

Il est exigé la réalisation de 1 place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher.

En cas d'incapacité technique d'aménager sur le tènement foncier de l'opération le nombre de places exigées, le porteur de projet est autorisé à aménager ces places sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres maximum du premier, à condition d'apporter la preuve de la réalisation de ces places.

Pour les constructions à usage d'équipements publics et d'intérêt général :

Les espaces de stationnement seront dimensionnés en fonction de la nature des projets d'équipements publics et d'intérêt général et afin de garantir le stationnement de l'ensemble des usagers en dehors des voies et emprises publiques.

SECTION 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UB 8 – ACCES ET VOIRIES

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage attestée par un acte authentique.

Les tènements fonciers des constructions et installations doivent être desservis par des accès et des voiries dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères et le déneigement.

Les voiries nouvelles en impasse seront aménagées pour permettre aux usagers de faire aisément demi-tour.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

ARTICLE UB 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (ex : puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, industriels et à artisanaux, à l'exception des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou toute construction pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité de raccordement gravitaire à ce réseau ou en l'absence de réseau public d'assainissement, l'autorité compétence pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel respectant les dispositions de la réglementation de vigueur précisée dans le schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direction des eaux pluviales. Le constructeur devra réaliser les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales doivent être :

- Soit évacuées direction vers un déversoir désigné par l'autorité compétence ;
- Soit absorbées en totalité sur le tènement.

Réseaux numériques

Les raccordements aux réseaux câbles et leur extension doivent être enterrés.

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux optiques nécessaires à la fibre.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF

Pour rappel, dans cette zone des secteurs spécifiques sont identifiées :

- R151-34 1° : Dans les milieux humides les aménagements sont soumis à conditions et seuls les aménagements mettant en valeur le milieu et n'impactant pas sa fonctionnalité est autorisée
- R151-34 1° : dans les secteurs de risque ou de captage, les règles propres aux servitudes (PPRi et DUP) s'appliquent.
- R151-31 : dans les zones humides, tout aménagement est pros crit.
- L151-23 : des haies ou boisements à préserver sont repérés au zonage, les règles figurant dans les dispositions générales s'appliquent.

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

ARTICLE UF 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les nouvelles constructions à destination des exploitations agricoles et forestières ;
- Les nouvelles constructions à destination d'habitation ;
- Les nouvelles constructions à destination du commerce et des activités de service ;
- Les nouvelles constructions à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les nouvelles constructions à destination des autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

ARTICLE UF 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions non interdites à l'article 1 et les occupations ou installations dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

- Les nouvelles constructions à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition d'être dédiées à des activités sportives, touristiques et de loisirs.

ARTICLE UF 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article UF 4.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les reculs sont mesurés au nu du mur de la construction. Les débords de toitures, saillies, corniches, oriels, pergolas et balcons ne sont pas comptabilisés dans ce calcul en-deçà de 1,00 mètre.

Les nouvelles constructions doivent respecter un recul par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques de :

- 8,00 mètres minimum pour les voies communales ;
- 12,00 mètres pour les voies départementales et nationales.

Les annexes et les extensions doivent respecter cette règle de recul.

En cas de reconstruction d'un bâtiment existant, le recul initial pourra être repris.

Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, sauf contraintes techniques ou liées à la sécurité ;
- À la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- À la réalisation de clôtures.

Article UF 4.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les reculs sont mesurés au nu du mur de la construction. Les débords de toitures, saillies, corniches, oriels, pergolas et balcons ne sont pas comptabilisés dans ce calcul en-deçà de 1,00 mètre.

Les nouvelles constructions s'édifieront avec un recul égal à la moitié de la distance comptée horizontalement du point le plus bas de la construction jusqu'à la limite séparative, sans pouvoir être inférieur à 4,00 mètres.

Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, sauf contraintes techniques ou liées à la sécurité ;
- À la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- À la réalisation de clôtures.

Eléments techniques

Pour des raisons esthétiques et également pour limiter les nuisances, les dispositifs de pompes à chaleur, climatiseurs ou pompes de recyclage de piscine devront être masqués par des coffret ou des dispositifs architecturaux.

Article UF 4.3 – Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UF 4.4 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article UF 4.5 – Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE UF 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les constructions, aménagements et installations ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines.

Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux, aux extensions et aux annexes.

Les nouvelles constructions, par leurs gabarits, leur situation sur le terrain et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel et minimiser les exhaussements et affouillement des sols.

ARTICLE UF 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces non bâtis et non utiles à la circulation doivent être paysagés.

Lorsque des plantations existent dans le périmètre d'une opération projetée, ces plantations devront être maintenue, et le cas échéant, remplacée en nombre et essences similaires.

Les haies seront composées d'essences variées, locales et non allergènes.

Les aires de stationnement collectives créées dans le cadre d'opérations de logements multiples, d'activités économiques et d'équipements publics doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 places de stationnement, sauf impossibilité technique justifiée.

ARTICLE UF 7 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les espaces de stationnement seront dimensionnés en fonction de la nature des projets d'équipements publics et d'intérêt général et afin de garantir le stationnement de l'ensemble des usagers en dehors des voies et emprises publiques.

Au moins 50% des places de stationnement réalisés doivent être en matériaux perméables sauf contraintes techniques dûment justifiées.

SECTION 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UF 8 – ACCES ET VOIRIES

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage attestée par un acte authentique.

Les tènements fonciers des constructions et installations doivent être desservis par des accès et des voiries dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères et le déneigement.

Les voiries nouvelles en impasse seront aménagées pour permettre aux usagers de faire aisément demi-tour.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

ARTICLE UF 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (ex : puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, industriels et à artisanaux, à l'exception des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau publique devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou toute construction pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité de raccordement gravitaire à ce réseau ou en l'absence de réseau public d'assainissement, l'autorité compétence pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel respectant les dispositions de la réglementation de vigueur précisée dans le schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direction des eaux pluviales. Le constructeur devra réaliser les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales doivent être :

- Soit évacuées direction vers un déversoir désigné par l'autorité compétence ;
- Soit absorbées en totalité sur le tènement.

Réseaux numériques

Les raccordements aux réseaux câbles et leur extension doivent être enterrés.

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux optiques nécessaires à la fibre.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

Pour rappel, dans cette zone des secteurs spécifiques sont identifiées :

- R151-34 1° : Dans les milieux humides les aménagements sont soumis à conditions et seuls les aménagements mettant en valeur le milieu et n'impactant pas sa fonctionnalité est autorisée
- R151-34 1° : dans les secteurs de risque ou de captage, les règles propres aux servitudes (PPRi et DUP) s'appliquent.
- R151-31 : dans les zones humides, tout aménagement est pros crit.
- L151-23 : des haies ou boisements à préserver sont repérés au zonage, les règles figurant dans les dispositions générales s'appliquent.
- L.151-6 : des secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

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

ARTICLE UX 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'exploitations agricoles et forestières ;
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les nouvelles constructions à usage de commerces et activités de service à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les nouvelles constructions à usage d'autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.
- Les nouvelles constructions à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les activités polluantes dont les ateliers de traitement de surface ou utilisant des quantités importantes de produits toxiques et/ou dangereux
- Les constructions n'ayant pas fait l'objet d'une étude hydrogéologique

ARTICLE UX 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions non interdites à l'article 1 et les occupations ou installations dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation dans la mesure où :
 - Elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement (direction, gardiennage, ...),

- Elles sont incluses dans le volume du bâtiment abritant l'activité, sans terrasse, ni balcon
- La surface de plancher ne dépasse pas 20% de la surface de plancher du bâtiment, dans la limite de 80 m² maximum
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés à conditions que soient apportées des justifications techniques.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à conditions que soient apportées des justifications techniques.
- Les nouvelles constructions à usage de commerces et d'activités de service à condition :
 - De correspondre aux sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
 - Que les constructions ou installations ne doivent pas accueillir des activités nuisant à la qualité environnementale des lieux.

ARTICLE UX 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article UX 4.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les reculs sont mesurés au nu du mur de la construction. Les débords de toitures, saillies, corniches, oriels, pergolas et balcons ne sont pas comptabilisés dans ce calcul en-deçà de 1,00 mètre.

Les nouvelles constructions doivent respecter un recul par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques de 6,00 mètres minimum.

Les annexes et les extensions doivent respecter cette règle de recul.

En cas de reconstruction d'un bâtiment existant, le recul initial pourra être repris.

Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, sauf contraintes techniques ou liées à la sécurité ;
- À la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- À la réalisation de clôtures.

Article UX 4.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les reculs sont mesurés au nu du mur de la construction. Les débords de toitures, saillies, corniches, oriels, pergolas et balcons ne sont pas comptabilisés dans ce calcul en-deçà de 1,00 mètre.

La construction en limite de lot est autorisée sauf en limite de zone.

Dans le cas contraire, les nouvelles constructions s'édifieront avec un recul égal à la moitié de la distance comptée horizontalement du point le plus bas de la construction jusqu'à la limite séparative, sans pouvoir être inférieur à 4,00 mètres.

En bordure de cours d'eau, toute construction nouvelle doit avoir un recul de 10 mètres minimum par rapport aux berges.

Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, sauf contraintes techniques ou liées à la sécurité ;
- À la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- À la réalisation de clôtures.

Éléments techniques

Pour des raisons esthétiques et également pour limiter les nuisances, les dispositifs de pompes à chaleur, climatiseurs ou pompes de recyclage de piscine devront être masqués par des coffrets ou des dispositifs architecturaux.

Article UX 4.3 – Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UX 4.4 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale est limitée à 50% de l'unité foncière.

Article UX 4.5 – Hauteur maximale des constructions

Les nouvelles constructions devront respecter une hauteur maximale au faîtage ou à l'acrotère de 10,00 mètres.

Le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages de faible emprise nécessaires à l'activité industrielle et ne concernent pas les silos.

Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, sauf contraintes techniques ou liées à la sécurité ;
- À la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UX 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les constructions, aménagements et installations ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux, aux extensions et aux annexes.

Des exceptions pourront être admises pour les constructions, aménagement et installations à destination des équipements publics et d'intérêt général.

Implantation des constructions

Les nouvelles constructions, par leurs gabarits, leur situation sur le terrain et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel et minimiser les exhaussements et affouillement des sols.

Toitures

Dans le cas des toitures des constructions à vocation artisanale ou d'équipements publics, sont autorisés les matériaux réfléchissants destinés à réduire les effets de concentration de chaleur.

Clôtures

Les clôtures ne devront pas excéder 2,00 mètres de hauteur, sauf en cas de reconstruction ou de prolongement d'une clôture existante.

Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur-bahut.

Des clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

En limite des voies et emprises publiques, une hauteur inférieure pourra être exigée pour des raisons de sécurité.

ARTICLE UX 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces non bâtis et non utiles à la circulation doivent être paysagés.

Lorsque des plantations existent dans le périmètre d'une opération projetée, ces plantations devront être maintenue, et le cas échéant, remplacée en nombre et essences similaires.

Les haies seront composées d'essences variées, locales et non allergènes.

Les aires de stationnement collectives créées dans le cadre d'opérations de logements multiples, d'activités économiques et d'équipements publics doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 places de stationnement, sauf impossibilité technique justifiée.

ARTICLE UX 7 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Au moins 50% des places de stationnement réalisés doivent être en matériaux perméables sauf contraintes techniques dûment justifiées. De plus, le stationnement doit être assuré en dehors des emprises publiques

Pour les constructions à usage d'habitation :

Il est exigé la réalisation de 2 places de stationnement par logement créé.

Pour les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail :

Il est exigé la réalisation de 1 place de stationnement par tranche de 30m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'équipements publics et d'intérêt général :

Les espaces de stationnement seront dimensionnés en fonction de la nature des projets d'équipements publics et d'intérêt général et afin de garantir le stationnement de l'ensemble des usagers en dehors des voies et emprises publiques.

SECTION 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UX 8 – ACCES ET VOIRIES

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage attestée par un acte authentique.

Les tènements fonciers des constructions et installations doivent être desservis par des accès et des voiries dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères et le déneigement.

Les voiries nouvelles en impasse seront aménagées pour permettre aux usagers de faire aisément demi-tour.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

ARTICLE UX 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (ex : puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, industriels et à artisanaux, à l'exception des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau publique devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou toute construction pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité de raccordement gravitaire à ce réseau ou en l'absence de réseau public d'assainissement, l'autorité compétence pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel respectant les dispositions de la réglementation de vigueur précisée dans le schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales. Le constructeur devra réaliser les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un déversoir qui peut être désigné par l'autorité compétente. Les eaux pluviales ne seront pas infiltrées à la parcelle.

Une distinction entre les eaux de ruissèlement et les eaux de toit sera faite.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux numériques

Les raccordements aux réseaux câbles et leur extension doivent être enterrés.

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux optiques nécessaires à la fibre.



3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUB

Pour rappel, dans cette zone des secteurs spécifiques sont identifiées :

- L.151-6 : des secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

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

ARTICLE 1AUB 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- ☐ Les exploitations agricoles et forestières ;
- ☐ L'artisanat et le commerce de détails ;
- ☐ La restauration ;
- ☐ Les commerces de gros ;
- ☐ Les hôtels et autres hébergements touristiques ;
- ☐ Les cinémas ;
- ☐ Les salles d'art et de spectacles ;
- ☐ Les équipements sportifs ;
- ☐ Les lieux de culte ;
- ☐ Les entrepôts ;
- ☐ Les centres de congrès et d'exposition ;
- ☐ La cuisine dédiée à la vente en ligne.

ARTICLE 1AUB 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés, sous réserve d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et sous réserve des conditions suivantes :

- ☐ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité.

ARTICLE 1AUB 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La mixité fonctionnelle et la mixité sociale ne sont pas règlementées et doivent respecter les principes de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUB 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1AUB 4.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les nouvelles constructions doivent respecter un recul par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques de 4,00 mètres minimum.

Les annexes et les extensions doivent respecter cette règle de recul.

En cas de reconstruction d'un bâtiment existant, le recul initial pourra être repris.

Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, sauf contraintes techniques ou liées à la sécurité ;
- À la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- À la réalisation de clôtures ;
- À la réalisation de garages enterrés ne dépassant pas le sol naturel de plus de 0,50 mètres ;
- À la réalisation d'extensions et d'annexes ne dépassant pas 2,50 mètres de hauteur maximale.

Article 1AUB 4.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions s'édifieront avec un recul égal à la moitié de la distance comptée horizontalement du point le plus bas de la construction jusqu'à la limite séparative, sans pouvoir être inférieur à 4,00 mètres.

Spécifiquement, les annexes autorisées, qu'elles soient fonctionnelles ou non, accolées ou non à une construction principale peuvent être implantées :

- Sans condition de recul
- Entre 0 et 3 mètres à condition que la longueur de l'annexe située sur la limite ne dépasse pas 10 mètres.

Si la limite séparative est formée par un cours d'eau, le recul exigé pour toute construction est de 5,00 mètres.

Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, sauf contraintes techniques ou liées à la sécurité ;
- À la construction d'un même bâtiment sur plusieurs parcelles ;
- À la construction simultanée de bâtiments contigus ;
- À la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- À la réalisation de clôtures.

Éléments techniques

Pour des raisons esthétiques et également pour limiter les nuisances, les dispositifs de pompes à chaleur, climatiseurs ou pompes de recyclage de piscine devront être masqués par des coffret ou des dispositifs architecturaux

Article 1AUB 4.3 – Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AUB 4.4 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article 1AUB 4.5 – Hauteur maximale des constructions

Les nouvelles constructions devront respecter une hauteur maximale au faîtage ou à l'acrotère de 9,00 mètres.

Une hauteur supplémentaire de 1,50 mètre pourra être accordée sur une seule façade de la construction principale en cas de garages enterrés. Elle peut être accordée sur une largeur de 5,50 mètres au maximum.

Les nouvelles constructions annexes non accolées à la construction principale devront respecter une hauteur maximale au faîtage ou à l'acrotère :

- Soit de 2,50 mètres si elles sont implantées en limite séparative ;
- Soit de 4,50 mètres dans les autres cas.

Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, sauf contraintes techniques ou liées à la sécurité ;
- À la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUB 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les constructions, aménagements et installations ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines.

Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux, aux extensions et aux annexes.

Implantation des constructions

Les nouvelles constructions, par leurs gabarits, leur situation sur le terrain et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel et ne pas entraîner d'exhaussements et d'affouillement des sols de plus de 1,00 mètre.

Façades, murs et éléments verticaux

Les façades et murs des constructions seront en maçonnerie enduite ou pierre apparente.

Les teintes autorisées sont les beiges, les rosés et les ocres. Le blanc pur et les teintes vives sont interdits.

L'utilisation du bois, des barges bois ou composites est autorisée pour les annexes.

Dans tous les cas, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (ex : parpaings de ciment, briques de montage) est interdit.

Toitures

Les nouvelles constructions présenteront des toitures à deux pans ou à quatre pans au-delà de 100m² de surface de toiture. Les toitures pourront comporter des croupes.

Les toits à un pan sont uniquement autorisés pour les extensions et les annexes de moins de 40 m² et les équipements publics et d'intérêt général sans limite de superficie.

La pente des toitures devra être comprise entre 60% et 100%. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions et les annexes.

Les lignes de faîtage seront alignées avec la façade la plus longue du bâtiment.

Les débords de toitures n'excéderont pas 0,30 mètre.

Tout type de matériaux est autorisé à condition de garantir leur insertion architecturale et paysagère par rapport à la construction existante et à l'environnement bâti et naturel proche, et d'être adapté à la fonction du bâtiment sur lequel il repose.

Les teintes autorisées sont les rouges vieillis, les bruns, anthracite et les teintes gris foncé. Les aspects transparents et translucides sont autorisés uniquement pour les annexes non accolées de moins de 40m² et les équipements publics et d'intérêt général sans limite de surface.

Dans le cas des toitures des constructions à vocation artisanale ou d'équipements publics, sont autorisés les matériaux réfléchissants destinés à réduire les effets de concentration de chaleur.

Clôtures

Les clôtures ne devront pas excéder 2,00 mètres de hauteur, sauf en cas de reconstruction ou de prolongement d'une clôture existante.

En cas de mur-bahut, celui-ci ne devra pas excéder 0,60 mètre de hauteur.

Sur des terrains en pente, les murs-bahuts utilisés en soutènement pourront atteindre 1,40 mètre au maximum et être surmontés d'une grille verticale d'une hauteur de 1,10 mètre pour la sécurité des personnes, l'ensemble ne devra pas dépasser 2,50 mètres.

En limite des voies et emprises publiques, une hauteur inférieure pourra être exigée pour des raisons de sécurité.

Réhabilitations

Les réhabilitations de bâtiments anciens doivent être réalisées dans un souci de préservation du patrimoine. Des modifications du projet pourront être exigées afin d'améliorer l'intégration des aménagements prévus à l'aspect initial du bâtiment et à son environnement proche.

En cas de murs de pierres apparentes, celles-ci devront être conservées sauf en cas de contraintes techniques. Les enduits seront écrasés ou grattés, à base de chaux aérienne, avec incorporation de sable de carrière.

En cas de murs enduits, ceux-ci devront être réhabilités suivant les mêmes modalités.

Les couvertures de toits seront réhabilitées avec des matériaux et des teintes identiques à celles du bâtiment initial.

Le nombre de pans ne pourra pas être modifié.

Les appareillages d'angles, les linteaux et piédroits en pierres taillées seront conservés et laissés apparents. Les pignons à redent seront conservés.

ARTICLE 1AUB 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces non bâtis et non utiles à la circulation doivent être paysagés.

Lorsque des plantations existent dans le périmètre d'une opération projetée, ces plantations devront être maintenue, et le cas échéant, remplacée en nombre et essences similaires.

Les haies seront composées d'essences variées, locales et non allergènes.

Les aires de stationnement collectives créées dans le cadre d'opérations de logements multiples, d'activités économiques et d'équipements publics doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 places de stationnement, sauf impossibilité technique justifiée.

ARTICLE 1AUB 7 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Au moins 50% des places de stationnement réalisés doivent être en matériaux perméables sauf contraintes techniques dûment justifiées. De plus, le stationnement doit être assuré en dehors des emprises publiques

Pour les constructions à usage d'habitation :

Il est exigé la réalisation de 2 places de stationnement par logement créé.

Dans le cadre d'opérations de logements multiples, il sera imposé en parking de surface, 1 place de stationnement visiteurs pour 4 logements créés.

Pour les constructions à destination d'hébergements hôteliers et touristiques et de restauration :

Il est exigé la réalisation de 1 place de stationnement par chambre et de 3 places de stationnement pour 10m² de surface de plancher correspondant à une salle de restauration.

Pour les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail :

Il est exigé la réalisation de 1 place de stationnement par tranche de 30m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination de bureaux :

Il est exigé la réalisation de 1 place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher.

En cas d'incapacité technique d'aménager sur le tènement foncier de l'opération le nombre de places exigées, le porteur de projet est autorisé à aménager ces places sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres maximum du premier, à condition d'apporter la preuve de la réalisation de ces places.

Pour les constructions à usage d'équipements publics et d'intérêt général :

Les espaces de stationnement seront dimensionnés en fonction de la nature des projets d'équipements publics et d'intérêt général et afin de garantir le stationnement de l'ensemble des usagers en dehors des voies et emprises publiques.

SECTION 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AUB 8 – ACCES ET VOIRIES

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage attestée par un acte authentique.

Les tènements fonciers des constructions et installations doivent être desservis par des accès et des voiries dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères et le déneigement.

Les voiries nouvelles en impasse seront aménagées pour permettre aux usagers de faire aisément demi-tour.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

ARTICLE 1AUB 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (ex : puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, industriels et à artisanaux, à l'exception des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou toute construction pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité de raccordement gravitaire à ce réseau ou en l'absence de réseau public d'assainissement, l'autorité compétence pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel respectant les dispositions de la réglementation de vigueur précisée dans le schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direction des eaux pluviales. Le constructeur devra réaliser les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales doivent être :

- Soit évacuées direction vers un déversoir désigné par l'autorité compétence ;
- Soit absorbées en totalité sur le tènement.

Réseaux numériques

Les raccordements aux réseaux câbles et leur extension doivent être enterrés.

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux optiques nécessaires à la fibre.

4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Pour rappel, dans cette zone des secteurs spécifiques sont identifiées :

- R151-34 1° : Dans les milieux humides les aménagements sont soumis à conditions et seuls les aménagements mettant en valeur le milieu et n'impactant pas sa fonctionnalité est autorisée
- R151-34 1° : dans les secteurs de risque ou de captage, les règles propres aux servitudes (PPRi et DUP) s'appliquent.
- R151-31 : dans les zones humides, tout aménagement est proscrit.
- L151-23 : des haies ou boisements à préserver sont repérés au zonage, les règles figurant dans les dispositions générales s'appliquent.
- L151-19 : des éléments ou ensembles patrimoniaux identifiés au plan de zonage pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Les règles applicables figurent dans les dispositions générales.

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

ARTICLE A 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination d'exploitations agricoles et forestières à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les constructions à destination du commerce et des activités de services, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

ARTICLE A 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions non interdites à l'article 1 et les occupations ou installations dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

- Les constructions et installations à destination d'exploitations réputées agricoles au titre de l'article L.311-1 du Code Rural et sous réserve du respect des réglementations en vigueur (Règlement Sanitaire Départemental et régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) ;
- Les extensions des constructions et installations à destination d'exploitations réputées agricoles ;

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.252-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'habitation et leurs annexes (telles que garages, abris de jardin...), dès lors qu'ils sont destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole.

Les constructions nouvelles à destination d'habitation, nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole, sont limitées à deux unités par exploitation, quel que soit son statut juridique. Elles ne sont admises qu'à proximité immédiate des bâtiments du siège de celle-ci ou en cas d'impossibilité, à une distance maximale de 100 mètres de ce siège. L'appréciation de cette distance s'appréciera au cas par cas lors du dépôt du permis de construire ;

- L'extension des habitations existantes d'une surface de plancher avant extension d'au moins 50m², dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale de la construction réalisée en une ou plusieurs fois, et sans que la surface de plancher maximale après extension ne dépasse les 250m² ;
- Les constructions annexes ~~hors piscines~~ (garages, abris de jardins...) des habitations existantes sous réserves :

D'être directement liées à la destination de la ou des construction(s) principale(s) implantée(s) sur le même terrain ;

- D'être implantées à moins de 30 mètres du bâtiment d'implantation ;
- De ne pas excéder 30m² de surface de plancher totale ;
- De ne pas excéder 3,50 m. de hauteur à l'égout du toit et 4 m. au point le plus haut.

- La reconstruction à l'identique après sinistre ;
- Le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage, à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site, qu'il soit soumis à l'avis conforme de la CDPENAF conformément au Code de l'Urbanisme et sous réserve des prescriptions suivantes :

Dans tous les bâtiments hormis ceux de type hangar industriel sont autorisées :

- Les habitations et leurs annexes, dans la limite d'une SDP maximum de 200 m² par bâtiment (extensions comprises), et sous réserve de ne pas nécessiter la construction de voiries et réseaux publics nouveaux, et de ne pas nécessiter d'aménagement sur les voiries et réseaux existants.
- Les équipements d'hébergement touristique de type gîte rural ou chambres d'hôtes dans la limite de 250 m² de surface de plancher.

- Les activités agricoles, y compris les ICPE sous réserve du respect des réglementations en vigueur (RSD et Code de l'Environnement).

Dans les bâtiments de type hangar industriel sont autorisés :

- Les activités agricoles, y compris les ICPE, sous réserve qu'elles soient situées à plus de 100 mètres d'une zone U.

Sont en outre autorisés :

- La construction de piscines de superficie inférieure à 100 m².
- Les constructions, travaux, ouvrages, installations ou outillages relatifs aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement des véhicules, dès lors qu'ils sont intégrés au paysage environnant.
- Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, sous réserve du principe de précaution en tenant compte de leurs nuisances éventuelles sur le voisinage et l'environnement.
- Les constructions ou installations liées aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures.
- Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages électriques HTB dans le cas où ils sont réalisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- L'extension ou la reconstruction des équipements publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone
- Le busage des fossés, uniquement s'il est destiné à permettre l'accès principal à une parcelle, et avec une longueur de 12 mètres maximum.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les exhaussements et affouillements de sol pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE A 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article A 4.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les nouvelles constructions doivent respecter un recul par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques de 5,00 mètres minimum.

Les annexes et les extensions doivent respecter cette règle de recul.

Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, sauf contraintes techniques ou liées à la sécurité ;
- À la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- À la réalisation de clôtures.

Article A 4.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions s'édifieront avec un recul égal à la moitié de la distance comptée horizontalement du point le plus bas de la construction jusqu'à la limite séparative, sans pouvoir être inférieur à 4,00 mètres.

Les extensions et les annexes s'édifieront :

- Soit en limite séparative ;
- Soit avec un recul de 3,00 mètres minimum.

Si la limite séparative est formée par un cours d'eau, le recul exigé pour toute construction est de 10,00 mètres.

Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, sauf contraintes techniques ou liées à la sécurité ;
- À la construction d'un même bâtiment sur plusieurs parcelles ;
- À la construction simultanée de bâtiments contigus ;
- À la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- À la réalisation de clôtures.

Eléments techniques

Pour des raisons esthétiques et également pour limiter les nuisances, les dispositifs de pompes à chaleur, climatiseurs ou pompes de recyclage de piscine devront être masqués par des coffret ou des dispositifs architecturaux

Article A 4.3 – Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A 4.4 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 4.5 – Hauteur maximale des constructions

Les nouvelles constructions devront respecter une hauteur maximale au faîtage ou à l'acrotère de 9,00 mètres.

Les nouvelles constructions annexes à la construction principale devront respecter une hauteur maximale au faîtage ou à l'acrotère de 3,50 mètres.

Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour les constructions et installations à destination d'exploitations agricoles ;
- En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, sauf contraintes techniques ou liées à la sécurité ;
- À la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions, aménagements et installations ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines.

Les dispositions suivantes s'appliquent aux bâtiments principaux, aux extensions et aux annexes à destination d'habitation uniquement.

Des exceptions pourront être admises pour les constructions, aménagement et installations à destination des équipements publics et d'intérêt général ou en cas de procédés limitant l'incidence environnementale des constructions.

Implantation des constructions

Les nouvelles constructions, par leurs gabarits, leur situation sur le terrain et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel et minimiser les exhaussements et affouillement des sols.

Façades, murs et éléments verticaux

Les façades et murs des constructions seront en maçonnerie enduite ou pierre apparente. Les teintes autorisées sont les beiges, les rosés et les ocres. Le blanc pur et les teintes vives sont interdits.

L'utilisation du bois est autorisée pour les annexes non accolées à la construction principale.

Dans tous les cas, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (ex : parpaings de ciment, briques de montage) est interdit.

Toitures

Les nouvelles constructions présenteront des toitures à deux pans ou à quatre pans au-delà de 100m² de surface de toiture. Les toitures pourront comporter des croupes.

Les toits à un pan sont uniquement autorisés pour les extensions et les annexes de moins de 40 m² et les équipements publics et d'intérêt général sans limite de superficie.

La pente des toitures devra être comprise entre 30% et 100%. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions et les annexes.

Les lignes de faîtage seront alignées avec la façade la plus longue du bâtiment.

Les débords de toitures n'excéderont pas 0,30 mètre.

Tout type de matériaux est autorisé à condition de garantir leur insertion architecturale et paysagère par rapport à la construction existante et à l'environnement bâti et naturel proche, et d'être adapté à la fonction du bâtiment sur lequel il repose.

Les teintes autorisées sont les rouges, les bruns et les teintes gris foncé. Les aspects transparents et translucides sont autorisés uniquement pour les annexes non accolées de moins de 60m² et les équipements publics et d'intérêt général sans limite de surface.

Clôtures

Les clôtures ne devront pas excéder 2,00 mètres de hauteur, sauf en cas de reconstruction ou de prolongement d'une clôture existante.

En cas de mur-bahut, celui-ci ne devra pas excéder 0,60 mètre de hauteur. Sur des terrains en pente, les murs-bahuts utilisés en soutènement pourront atteindre 1,40 mètre au maximum.

En limite des voies et emprises publiques, une hauteur inférieure pourra être exigée pour des raisons de sécurité.

Réhabilitations

Les réhabilitations de bâtiments anciens doivent être réalisées dans un souci de préservation du patrimoine. Des modifications du projet pourront être exigées afin d'améliorer l'intégration des aménagements prévus à l'aspect initial du bâtiment et à son environnement proche.

En cas de murs de pierres apparentes, celles-ci devront être conservées sauf en cas de contraintes techniques. Les enduits seront écrasés ou grattés, à base de chaux aérienne, avec incorporation de sable de carrière.

En cas de murs enduits, ceux-ci devront être réhabilités suivant les mêmes modalités.

Les couvertures de toits seront réhabilitées avec des matériaux et des teintes identiques à celles du bâtiment initial.

Le nombre de pans ne pourra pas être modifié.

Les appareillage d'angles, les linteaux et piédroits en pierres taillées seront conservés et laissés apparents. Les pignons à redent seront conservés.

ARTICLE A 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces non bâtis et non utiles à la circulation doivent être paysagés.

Lorsque des plantations existent dans le périmètre d'une opération projetée, ces plantations devront être maintenue, et le cas échéant, remplacée en nombre et essences similaires.

Les haies seront composées d'essences variées, locales et non allergènes.

ARTICLE A 7 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

50% des places de stationnement réalisés doivent être en matériaux perméables sauf contraintes techniques dûment justifiées.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Il est exigé la réalisation de 2 places de stationnement par logement créé.

Pour les constructions à usage d'équipements publics et d'intérêt général :

Les espaces de stationnement seront dimensionnés en fonction de la nature des projets d'équipements publics et d'intérêt général et afin de garantir le stationnement de l'ensemble des usagers en dehors des voies et emprises publiques.

SECTION 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE A 8 – ACCES ET VOIRIES

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage attestée par un acte authentique.

Les tènements fonciers des constructions et installations doivent être desservis par des accès et des voiries dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères et le déneigement.

Les voiries nouvelles en impasse seront aménagées pour permettre aux usagers de faire aisément demi-tour.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

ARTICLE A 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (ex : puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, industriels et à artisanaux, à l'exception des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou toute construction pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité de raccordement gravitaire à ce réseau ou en l'absence de réseau public d'assainissement, l'autorité compétence pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel respectant les dispositions de la réglementation de vigueur précisée dans le schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direction des eaux pluviales. Le constructeur devra réaliser les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales doivent être :

- Soit évacuées direction vers un déversoir désigné par l'autorité compétence ;
- Soit absorbées en totalité sur le tènement.

Réseaux numériques

Les raccordements aux réseaux câbles et leur extension doivent être enterrés.

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux optiques nécessaires à la fibre.



5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Pour rappel, dans cette zone des secteurs spécifiques sont identifiées :

- R151-34 1° : Dans les milieux humides les aménagements sont soumis à conditions et seuls les aménagements mettant en valeur le milieu et n'impactant pas sa fonctionnalité est autorisée
- R151-34 1° : dans les secteurs de risque ou de captage, les règles propres aux servitudes (PPRi et DUP) s'appliquent.
- R151-31 : dans les zones humides, tout aménagement est pros crit.
- L151-23 : des haies ou boisements à préserver sont repérés au zonage, les règles figurant dans les dispositions générales s'appliquent.
- L151-19 : des éléments ou ensembles patrimoniaux identifiés au plan de zonage pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Les règles applicables figurent dans les dispositions générales.

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

ARTICLE N 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans la zone N uniquement

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination d'exploitations agricoles et forestières à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les constructions à destination du commerce et des activités de services, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

Dans la zone NP uniquement

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, sauf celles prévues à l'article 2.

Dans la zone Nrj uniquement

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées, sauf celles prévues à l'article 2.

ARTICLE N 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N uniquement

Sont admises les constructions non interdites à l'article 1 et les occupations ou installations dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

- Les constructions et installations liées aux activités inhérentes à l'exploitation forestière, à condition qu'elles soient créées dans le volume des bâtiments existants ;

- L'extension des habitations existantes d'une surface de plancher avant extension d'au moins 50m², dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale de la construction réalisée en une ou plusieurs fois, et sans que la surface de plancher maximale après extension ne dépasse les 250m² ;

- Les constructions annexes ~~hors piscines~~ (garages, abris de jardins...) des habitations existantes sous réserves :

D'être directement liées à la destination de la ou des construction(s) principale(s) implantée(s) sur le même terrain ;

- D'être implantées à moins de 30 mètres du bâtiment d'implantation ;
- De ne pas excéder 30m² de surface de plancher totale ;
- De ne pas excéder 3,50 m. de hauteur à l'égout du toit et 4 m. au point le plus haut.

- La reconstruction à l'identique après sinistre ;
- Le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage, à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site, qu'il soit soumis à l'avis conforme de la CDPENAF conformément au Code de l'Urbanisme et sous réserve des prescriptions suivantes :

Dans tous les bâtiments hormis ceux de type hangar industriel sont autorisées :

- Les habitations et leurs annexes, dans la limite d'une SDP maximum de 200 m² par bâtiment (extensions comprises), et sous réserve de ne pas nécessiter la construction de voiries et réseaux publics nouveaux, et de ne pas nécessiter d'aménagement sur les voiries et réseaux existants.
- Les équipements d'hébergement touristique de type gîte rural ou chambres d'hôtes dans la limite de 250 m² de surface de plancher.
- Les activités agricoles, y compris les ICPE sous réserve du respect des réglementations en vigueur (RSD et Code de l'Environnement).

Dans les bâtiments de type hangar industriel sont autorisés :

- Les activités agricoles, y compris les ICPE, sous réserve qu'elles soient situées à plus de 100 mètres d'une zone U.

Sont en outre autorisés :

- La construction de piscines de superficie inférieure à 100 m², **sauf en zone NP.**
- Les constructions, travaux, ouvrages, installations ou outillages relatifs aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement des véhicules, dès lors qu'ils sont intégrés au paysage environnant.
- Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, sous réserve du principe de précaution en tenant compte de leurs nuisances éventuelles sur le voisinage et l'environnement.
- Les constructions ou installations liées aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures.
- Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages électriques HTB dans le cas où ils sont réalisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation agricole de la zone, sous réserve de leur insertion au paysage naturel ou bâti et du moment qu'ils sont approvisionnés par de l'eau d'adduction.
- L'extension ou la reconstruction des équipements publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone
- Le busage des fossés, uniquement s'il est destiné à permettre l'accès principal à une parcelle, et avec une longueur de 12 mètres maximum.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les exhaussements et affouillements de sol pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics

Dans la zone NP uniquement

Sont admises les constructions non interdites à l'article 1 et les occupations ou installations dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, l'exploitation et le renouvellement des ouvrages de la CNR et en général toutes celles réalisées par la CNR dans le cadre de la concession à but multiple qu'elle a reçu de l'Etat en application de la loi du 27 Mai 1921 et des textes subséquents, et après avis conforme des services de tutelle de celle-ci ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, l'exploitation et le renouvellement des ouvrages liés au captage d'eau potable et à sa protection.
- Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, sous réserve du principe de précaution en tenant compte de leurs nuisances éventuelles sur le voisinage et l'environnement.

Dans la zone Nrj uniquement

Sont admis les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition d'être dédiés aux constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

ARTICLE N 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article N 4.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les nouvelles constructions doivent respecter un recul par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques de 5,00 mètres minimum.

Les annexes et les extensions doivent respecter cette règle de recul.

Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, sauf contraintes techniques ou liées à la sécurité ;
- À la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- À la réalisation de clôtures.

Article N 4.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions s'édifieront avec un recul égal à la moitié de la distance comptée horizontalement du point le plus bas de la construction jusqu'à la limite séparative, sans pouvoir être inférieur à 4,00 mètres.

Les extensions et les annexes s'édifieront :

- Soit en limite séparative ;
- Soit avec un recul de 3,00 mètres minimum.

Si la limite séparative est formée par un cours d'eau, le recul exigé pour toute construction est de 10,00 mètres.

Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, sauf contraintes techniques ou liées à la sécurité ;
- À la construction d'un même bâtiment sur plusieurs parcelles ;
- À la construction simultanée de bâtiments contigus ;
- À la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs ;
- À la réalisation de clôtures.

Eléments techniques

Pour des raisons esthétiques et également pour limiter les nuisances, les dispositifs de pompes à chaleur, climatiseurs ou pompes de recyclage de piscine devront être masqués par des coffret ou des dispositifs architecturaux.

Article N 4.3 – Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article N 4.4 – Emprise au sol

Au sein des **zones N et Np**, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Au sein de la Nrj uniquement :

Les rangées de panneaux photovoltaïques seront distantes les unes des autres de plus de 2 mètres. Cette distance est calculée d'un bord de panneau à l'autre.

Article N 4.5 – Hauteur maximale des constructions

Les nouvelles constructions devront respecter une hauteur maximale au faîtage ou à l'acrotère de 9,00 mètres.

Les nouvelles constructions annexes à la construction principale devront respecter une hauteur maximale au faîtage ou à l'acrotère de 3,50 mètres.

Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour les constructions et installations à destination d'exploitations agricoles ;
- En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, sauf contraintes techniques ou liées à la sécurité ;
- À la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Aux panneaux photovoltaïques dont la hauteur minimale au point bas doit être de 1,10 mètres

ARTICLE N 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions, aménagements et installations ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines.

Implantation des constructions

Les nouvelles constructions, par leurs gabarits, leur situation sur le terrain et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel et minimiser les exhaussements et affouillement des sols.

Les dispositions suivantes s'appliquent aux bâtiments principaux, aux extensions et aux annexes à destination d'habitation uniquement.

Des exceptions pourront être admises pour les constructions, aménagement et installations à destination des équipements publics et d'intérêt général.

Au sein de la zone Nrj uniquement :

Au sein de la zone Nrj, l'ancrage des constructions autorisées peut être constitué de pieux en métal ou en bois. Les pieux en béton sont autorisés à conditions que leur hauteur soit inférieure à 1 m², qu'ils soient situés sur des espaces très localisés et qu'ils soient justifiés par les caractéristiques géotechniques du sol ou des conditions climatiques extrêmes

Façades, murs et éléments verticaux

Les façades et murs des constructions seront en maçonnerie enduite ou pierre apparente. Les teintes autorisées sont les beiges, les rosés et les ocres. Le blanc pur et les teintes vives sont interdits.

L'utilisation du bois est autorisée pour les annexes non accolées à la construction principale.

Dans tous les cas, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (ex : parpaings de ciment, briques de montage) est interdit.

Toitures

Les nouvelles constructions présenteront des toitures à deux pans ou à quatre pans au-delà de 100m² de surface de toiture. Les toitures pourront comporter des croupes.

Les toits à un pan sont uniquement autorisés pour les extensions et les annexes de moins de 40 m² et les équipements publics et d'intérêt général sans limite de superficie.

La pente des toitures devra être comprise entre 60% et 100%. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions et les annexes.

Les lignes de faîtage seront alignées avec la façade la plus longue du bâtiment.

Les débords de toitures n'excéderont pas 0,30 mètre.

Tout type de matériaux est autorisé à condition de garantir leur insertion architecturale et paysagère par rapport à la construction existante et à l'environnement bâti et naturel proche, et d'être adapté à la fonction du bâtiment sur lequel il repose.

Les teintes autorisées sont les rouges, les bruns et les teintes gris foncé. Les aspects transparents et translucides sont autorisés uniquement pour les annexes non accolées de moins de 60m² et les équipements publics et d'intérêt général sans limite de surface.

Clôtures

Les clôtures ne devront pas excéder 1,20 mètre de hauteur, sauf en cas de reconstruction ou de prolongement d'une clôture existante.

En cas de mur-bahut, celui-ci ne devra pas excéder 0,60 mètre de hauteur. Sur des terrains en pente, les murs-bahuts utilisés en soutènement pourront atteindre 1,20 mètre au maximum.

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures doivent être posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol.

En limite des voies et emprises publiques, une hauteur inférieure pourra être exigée pour des raisons de sécurité.

Au sein de la zone Nrj uniquement :

Sont autorisés les grillages non occultants ou les clôtures à claire-voie, sans base linéaires maçonnée.

Réhabilitations

Les réhabilitations de bâtiments anciens doivent être réalisées dans un souci de préservation du patrimoine. Des modifications du projet pourront être exigées afin d'améliorer l'intégration des aménagements prévus à l'aspect initial du bâtiment et à son environnement proche.

En cas de murs de pierres apparentes, celles-ci devront être conservées sauf en cas de contraintes techniques. Les enduits seront écrasés ou grattés, à base de chaux aérienne, avec incorporation de sable de carrière.

En cas de murs enduits, ceux-ci devront être réhabilités suivant les mêmes modalités.

Les couvertures de toits seront réhabilitées avec des matériaux et des teintes identiques à celles du bâtiment initial.

Le nombre de pans ne pourra pas être modifié.

Les appareillage d'angles, les linteaux et piédroits en pierres taillées seront conservés et laissés apparents. Les pignons à redent seront conservés.

ARTICLE N 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces non bâtis et non utiles à la circulation doivent être paysagés.

Lorsque des plantations existent dans le périmètre d'une opération projetée, ces plantations devront être maintenue, et le cas échéant, remplacée en nombre et essences similaires.

Les haies seront composées d'essences variées, locales et non allergènes.

ARTICLE N 7 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

50% des places de stationnement réalisés doivent être en matériaux perméables sauf contraintes techniques dûment justifiées.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Il est exigé la réalisation de 2 places de stationnement par logement créé.

Pour les constructions à usage d'équipements publics et d'intérêt général :

Les espaces de stationnement seront dimensionnés en fonction de la nature des projets d'équipements publics et d'intérêt général et afin de garantir le stationnement de l'ensemble des usagers en dehors des voies et emprises publiques.

SECTION 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N 8 – ACCES ET VOIRIES

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage attestée par un acte authentique.

Les tènements fonciers des constructions et installations doivent être desservis par des accès et des voiries dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères et le déneigement.

Les voiries nouvelles en impasse seront aménagées pour permettre aux usagers de faire aisément demi-tour.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

Uniquement en zone Nri :

Les voies d'accès aux panneaux photovoltaïques internes à l'installation et aux autres plateformes techniques n'auront pas de revêtement ou bénéficieront d'un revêtement drainant ou perméable

ARTICLE N 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (ex : puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, industriels et à artisanaux, à l'exception des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau publique devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

Dans le périmètre rapproché du périmètre de protection de captage d'eau potable, les conduites de raccordement doivent faire l'objet d'un test d'étanchéité à l'air, préalablement à leur mise en service et leur étanchéité doit être régulièrement vérifiée.

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou toute construction pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité de raccordement gravitaire à ce réseau ou en l'absence de réseau public d'assainissement, l'autorité compétence pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel respectant les dispositions de la réglementation de vigueur précisée dans le schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direction des eaux pluviales. Le constructeur devra réaliser les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales doivent être :

- Soit évacuées direction vers un déversoir désigné par l'autorité compétence ;
- Soit absorbées en totalité sur le tènement.

Réseaux numériques

Les raccordements aux réseaux câbles et leur extension doivent être enterrés.

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux optiques nécessaires à la fibre.



ANNEXES

LEXIQUE

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.



Pour nous contacter

Mairie de Brens

454, Rue du Centre
01300 BRENS

Téléphone : 04 79 81 91 27

mairie.brens@wanadoo.fr

<http://www.brens01300.fr>