



COMMUNE DE MONCHY SAINT ELOI

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

3

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 11 décembre 2017 approuvant le plan local d'urbanisme.

Le Maire,

REGLEMENT ET LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES



Etudes et conseils en Urbanisme

11, Rue Pasteur - B.P.4 - 76340 BLANGY SUR BRESLE
Tél : 02 32 97 11 91 - Email : courriel@espacurba.fr

SOMMAIRE

DEFINITIONS	page 3
TITRE I - Dispositions générales	page 7
TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines	
CHAPITRE 1 - ZONE UA	page 13
CHAPITRE 2 - ZONE UB	page 20
CHAPITRE 3 - ZONE UE	page 27
CHAPITRE 4 - ZONE UH	page 33
CHAPITRE 5 - ZONE UJ	page 40
CHAPITRE 6 - ZONE US	page 46
CHAPITRE 7 - ZONE UY	page 52
TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser	
CHAPITRE 1 - ZONE 1AUt	page 59
TITRE IV - Dispositions applicables aux zones agricoles, naturelles et forestières	
CHAPITRE 1 - ZONE A	page 66
CHAPITRE 2 - ZONE N	page 70
TITRE V - Liste des végétaux d'essences locales	page 74
TITRE VI - Emplacements réservés	page 77

DEFINITIONS

ADAPTATION MINEURE

Lorsqu'il n'existe qu'une faible différence entre la situation du projet et la règle posée par le plan local d'urbanisme, l'autorité administrative doit examiner et instruire la possibilité d'adaptation mineure et motiver expressément sa décision. Les adaptations mineures sont rendues nécessaires par la **nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes**

ALIGNEMENT

Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

BATIMENTS ANNEXES

Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain et pouvant être implantées à l'écart de cette dernière. Lorsqu'elle est contiguë à la construction principale, il ne doit pas y avoir de communication directe entre elles. *Ex. : remises, abris de jardin, garages, celliers ...* Leur destination ne peut être ni à usage de bureaux professionnels, ni de commerces, ni de logements.

CATEGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- Habitation,
- Hébergement hôtelier,
- Bureau,
- Commerce,
- Artisanat,
- Industrie,
- Exploitation agricole ou forestière,
- Fonction d'entrepôt,
- et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Une construction change de destination dès lors qu'elle passe de l'une vers une autre des destinations exposées par le code de l'urbanisme. Ainsi, un hangar agricole qui devient un bâtiment d'habitation consiste en un changement de destination. Ou encore, un entrepôt désaffecté transformé en bureaux constitue également un changement de destination.

Le changement de destination doit être précédé de formalités obligatoires : permis de construire ou déclaration préalable de travaux, selon les modalités d'exécution des travaux.

En outre, le changement de destination peut également être précédé d'autres formalités prévues par le code de la construction et de l'habitation, par exemple si le projet consiste à transformer un local d'habitation en Etablissement Recevant du Public.

Changement de destination sans modification de la façade ou des structures porteuses	Déclaration préalable de travaux
Changement de destination avec modification de la façade ou des structures porteuses	Permis de construire

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

EMPRISE AU SOL

D'après l'article R.420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol est 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.

EMPRISES PUBLIQUES

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Les dispositions de l'article 6 du règlement de zone, déterminent l'ordonnancement des constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

EXTENSION

Est dénommée «extension», l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci (communication avec l'existant). Les annexes jointives ne sont pas considérées comme une extension : il n'y a donc pas nécessité d'une communication interne avec la construction existante.

FAÇADE DE CONSTRUCTION

Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Si le règlement de zone en dispose autrement, la hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut de la construction.

LIMITES SEPARATIVES

Limites latérales :

Limites qui séparent deux propriétés privées et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

Limites de fonds de parcelles

Est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain la plus éloignée de celle par laquelle s'effectue l'accès des véhicules à la parcelle à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l'article 7 des règlements de zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.

LOTISSEMENT

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet de créer plusieurs lots destinés à être bâtis.

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les articles 6 et 7 s'appliquent sur le pourtour de l'unité foncière et l'article 8 s'applique sur les différentes constructions prévues sur l'unité foncière.

L'emprise au sol est calculée globalement.

REHABILITATION

C'est une remise aux normes d'habitabilité actuelle d'un bâtiment ancien.

RETRAIT

La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (articles 6 et 7) s'applique en tout point du bâtiment.

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE :

Conformément à l'article L.126-1 du code de l'urbanisme, c'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle est instituée par un acte administratif spécifique et devient applicable dès lors que sa procédure d'institution a été accomplie. Elle doit être inscrite dans la liste des servitudes annexées au PLU.

UNITE FONCIERE OU TERRAIN

L'unité foncière est regardée comme un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision

VOIE

La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (*article 6 des règlements de zone*), est une emprise qui doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (*voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse publiques*).

La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Un chemin d'exploitation n'est pas une voie.

VOLUMETRIE : Le règlement par zone peut évoquer un **volume principal** de construction (*ou une construction principale*) et des **volumes secondaires**. Cette volumétrie fait référence à un modèle traditionnel de composition architecturale, selon lequel l'habitation peut être composée d'un volume principal présent et lisible, souvent rectangulaire dans le sens du faîtage et de volumes secondaires, c'est-à-dire en extension du volume principal, plus petits et plus bas. Ce modèle architectural n'est en aucun cas obligatoire et ne doit pas empêcher l'architecture contemporaine de qualité.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la commune de MONCHY SAINT ELOI.

ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1) S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

- les prescriptions des règlements de construction des lotissements et celles adoptées dans les permis de construire des groupes d'habitations,
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol faisant l'objet d'un document annexé au P.L.U.

2) Se superposent, en outre, les règlements techniques propres à chaque type d'occupation du sol et plus particulièrement :

- le droit de la construction,
- le règlement sanitaire départemental,
- la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, ainsi que les réglementations propres à l'exercice de certaines activités,
- la législation sur les défrichements et les lotissements en zone boisée (articles L.311, L.312 et L.431 du Code Forestier).
- la législation sur les carrières.

ARTICLE III - DIVISION DE TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

1) Les zones urbaines (indicatif U) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement.

Les zones urbaines circonscrivent les terrains dans lesquels les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des utilisations du sol, des constructions (à usage d'habitation, d'équipements, d'activités).

Le P.L.U. de MONCHY SAINT ELOI comporte SEPT zones urbaines :

- **ZONE UA** : Zone urbaine du cœur de bourg, de forte densité, accueillant de l'habitat ainsi que les équipements d'accompagnement, les services, les commerces et l'artisanat sans nuisances,

- **ZONE UB** : Zone urbaine d'extension récente caractérisée par la présence de constructions individuelles isolées ou groupées, d'immeubles collectifs d'habitation ainsi que par les équipements d'accompagnement, les services, les commerces et l'artisanat sans nuisances,
- **ZONE UE** : Zone urbaine accueillant les équipements publics et des logements.
- **ZONE UH** : Zone urbaine de hameau reprenant Caucriaumont, de forte densité, accueillant de l'habitat.
- **ZONE UJ** : Zone urbaine de jardin concernée par la ZNIEFF.
- **ZONE US** : Zone urbaine accueillant les équipements de services publics et privés.
- **ZONE UY** : Zone urbaine accueillant les activités économiques.

Quatre secteurs ont été créés :

- Uy1 reprend la zone de la Croix Blanche,
- Uy2 reprend l'entreprise AFTRAL,
- Uy3 reprend un site situé en entrée de commune Sud, face à l'entreprise AFTRAL,
- Uy4 reprend un site BASOL.

2) Les zones à urbaniser (indicatif AU) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement.

Dans le P.L.U. de MONCHY SAINT ELOI, UNE typologie de zone AU a été définie :

- **ZONE 1AUt** : Zone de développement à vocation d'hébergement touristique lié à la présence du château.

3) Les zones agricoles (indicatif A) et les zones naturelles (indicatif N) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement.

Les zones agricoles - ZONE A :

Ce secteur reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, conformément à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme.

Les zones naturelles - ZONE N :

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison (article R.151-24 du code de l'urbanisme) :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Deux secteurs de zone ont été créés :

- Nz, secteur surplombé par des lignes électriques haute tension,
- Nt, reprenant le château pouvant changer de destination à vocation d'hébergement, d'hôtellerie, de restauration et de séminaire.

De plus, figurent au plan pour l'ensemble du territoire :

- les plantations et espaces naturels de jardin à protéger ayant un rôle soit paysager, soit hydraulique contre le ruissellement, soit écologique, éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
- les propriétés et éléments de patrimoine méritant d'être protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- les axes de ruissellements fournis par le syndicat de la Brèche,
- les emplacements réservés.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'il n'existe qu'une faible différence entre la situation du projet et la règle posée par le plan local d'urbanisme, l'autorité administrative doit examiner et instruire la possibilité d'adaptation mineure et motiver expressément sa décision.

ARTICLE V - RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction d'un bâtiment, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, est régie par plusieurs conditions :

- un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans,
- le bâtiment doit avoir été régulièrement édifié,
- le P.L.U., la carte communale ou le P.P.R. ne doivent pas comporter de dispositions contraires,
- la reconstruction ne peut se faire que dans une zone exempte de risques,
- la reconstruction doit respecter les proportions antérieures à sa destruction.

ARTICLE VI - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (articles L.151-23, L.151-19 du code de l'urbanisme...)

Les éléments de patrimoine protégés au titre de la loi paysage sont les suivants :

- espaces boisés paysagers,
- haies et alignement d'arbres,
- les coteaux et prairies calcicoles,
- le parc du château,
- les zones humides.

Ces éléments sont soumis aux dispositions suivantes :

- Ces éléments ont été repérés comme étant constitutifs du paysage et de l'identité de MONCHY SAINT ELOI. Leur suppression est donc interdite.
- Cependant, pour des besoins d'aménagement, de mise en valeur ou de restauration, des travaux visant à modifier ces éléments sont tolérés (abattage de quelques arbres dans un massif d'espaces boisés paysagers par exemple), sous réserve d'une déclaration de travaux et que les travaux n'aient pas pour objet de supprimer totalement les éléments protégés.

Article L.151-19 du code de l'urbanisme

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.

Article L.151-23 du code de l'urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. 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. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Les articles d'ordre public R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du code de l'urbanisme s'imposent en plus des règles du PLU.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

Qualification de la zone : Zone urbaine du cœur de bourg, de forte densité, accueillant de l'habitat ainsi que les équipements d'accompagnement, les services, les commerces et l'artisanat sans nuisances.

Des orientations d'aménagement et de programmation sont à respecter (cf. pièce n°5 du PLU).

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Article Ua 1 - Types d'occupation ou utilisation des sols interdits

1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf, celles visées à l'article 2.

Article Ua 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

2.1 - Les habitations et leurs annexes.

2.2 - Les nouvelles installations artisanales, industrielles, commerciales, de bureaux dont les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles sont compatibles avec la vocation de la zone.

2.3 - Les extensions des activités artisanales existantes sous réserve que cette extension n'entraîne pas une aggravation des nuisances.

2.4 - L'extension des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce sinistre est lié à un ruissellement.

2.5 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.6 - Les changements de destination des constructions.

2.7 - La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.

2.8 - La RD 1016 et la RD 200 étant classées de type 1 au titre des nuisances sonores dont elles sont la source, les bâtiments d'habitation situés à proximité de ces voies sont soumis aux règles d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur édictées par l'arrêté du 6 octobre 1978 (J.O. du 11/11/78).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 3 - Accès et voirie

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique.

3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

3.3 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

3.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

3.5 - Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

4.1- Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

4.2.1 Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.2.2 L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou dans le réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

4.3.1 - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4.3.2 - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2 litres/seconde vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.

4.3.3 - Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisées.

4.3.4 - Le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.

4.4 - Electricité, téléphone : Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension et les lignes téléphoniques seront enterrées lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet : cet article a été supprimé par la loi ALUR.

Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

6.1 - Les constructions doivent être implantées :

6.1.1 - soit à l'alignement,

6.1.2 - soit à 4 mètres au minimum de l'alignement.

6.2 - La construction en retrait de l'alignement ne sera autorisée que si la continuité visuelle sur la rue est garantie à travers la construction d'un mur de clôture.

6.3 - Les constructions à usage d'habitation ne pourront être implantées à plus de 30 m de l'alignement sur la rue de desserte. Au-delà de la bande constructible des 30 mètres, les annexes sont autorisées.

6.4 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1 à l'approbation du PLU, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

6.5 - En cas de changement de destination d'une annexe en habitation, les articles précédents (6.1 à 6.4) devront être respectés.

Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions doivent soit joindre une ou plusieurs limites séparatives.

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1 à l'approbation du PLU, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

7.3 - En cas de changement de destination d'une annexe en habitation, l'article précédent 7.1 devra être respecté.

Article Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

8.1 - Sur une même parcelle, une distance de 9 mètres devra être respectée entre 2 constructions principales d'habitation.

8.2 - En cas de changement de destination d'une annexe en habitation, une distance de 9 mètres devra être respectée entre les constructions à usage d'habitation

8.3 - En cas de division d'une parcelle, une distance de 9 mètres devra être respectée entre la construction principale d'habitation existante et le futur projet.

Article Ua 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article Ua 10 - Hauteur des constructions

10.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable, ni 6 mètres à l'égout de toiture.

10.2 - En cas de changement de destination d'une annexe en habitation, l'article précédent (10.1) devra être respecté.

Article Ua 11 - Aspect des constructions

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : 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.

11.1 - Généralités

11.1.1 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations.

11.1.2 - Sont interdits : tout pastiche, ainsi que toute architecture étrangère à la région.

11.1.3 - Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des ouvertures, la modénature et la coloration des parements de façades.

11.1.4 - Les extensions largement vitrées ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain naturel et non le terrain naturel à la construction.

11.2.2 - Les sous-sols et garages en sous-sols sont interdits dans le lit majeur de la Brèche.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les pentes des toitures doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles.

11.3.2 - La pente des toitures principales à usage d'habitation doit être comprise entre 40° et 50° sur l'horizontale, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance. Toutefois elle pourra être pour les constructions contiguës à un immeuble existant, de même pente que la toiture de cet immeuble

11.3.3 - Les constructions dont la hauteur maximale excède 4 mètres à l'égout du toit doivent être couvertes par un toit d'au moins deux pans

11.3.4 - Les nouvelles constructions devront reprendre les dispositions traditionnelles prévoyant des rives scellées.

11.3.5 - Une construction pourra être, à l'exception des toitures principales à usage d'habitation, composée de plusieurs volumes et de différentes pentes et toitures. Toutefois, les toitures terrasses sont interdites.

11.4 - Aspect des couvertures

11.4.1 - Les toitures seront réalisées de ton tuile ou de ton ardoise.

11.4.2 - Toutefois :

- les plaques ondulées de fibrociment teinté, les bacs d'acier laqué, ou les bardeaux d'étanchéité, sont admis pour les annexes non implantées à l'alignement couverts d'une toiture de pente inférieure à 40°.
- les toitures des vérandas seront exclusivement constitués de produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.

11.4.3 - Les plaques ondulées, les bacs d'acier, ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun, ou brun rouge),

11.4.4 - Les constructions annexes accolées doivent être traitées en harmonie de matériaux et de couleurs avec la construction principale. En cas d'emploi de tôles métalliques, ces dernières devront être laquées et de teinte ardoise ou de teinte tuile.

11.4.5 - L'emploi de matériaux de fortune (tôles, palettes, châssis de récupération, ...) est interdit. D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, à caractère autant que possible isolant, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Les ouvertures en toiture doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - Les ouvertures seront constituées soit par des châssis dans la pente du toit, soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans.

11.5.3 - Les verrières et puits de lumière sont soumis à approbation en fonction du caractère du bâtiment.

11.6 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques

11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies

propres, seront encadrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.6.2 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

a) Aspect des façades

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - Sur les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, l'isolation thermique par l'extérieur est interdite.

11.7.3 - Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

11.7.4 - Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

11.7.5 - Les façades en pierres de taille seront conservées. Elles seront nettoyées suivant les règles de l'art.

11.7.6 - Les joints des maçonneries en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.

• Pour les habitations

11.7.7 - L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.8 - Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

11.7.9 - Les essentages sont autorisés.

• Pour les bâtiments à usage d'équipement public, d'activités, de services, commerces, bureaux, ...

11.7.10 - L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) est autorisé.

11.7.11 - Pour le bâtiment principal mais également les annexes, les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

• Divers

11.7.12 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires ainsi que les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être placées en des lieux non visibles de l'espace public ou masquées par un rideau de verdure, ou être enterrées.

b) Ouvertures en façades

11.7.13 - Les ouvertures en façades doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

11.7.14 - A l'exception des vitrines commerciales à rez-de-chaussée et des portes de garage, les baies des façades orientées vers l'espace public seront nettement plus hautes que larges.

11.8 - Clôtures :

11.8.1 - Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec le bâti existant, son environnement et la rue.

11.8.2 - Les clôtures sur rue doivent être réalisées à l'alignement des voies. Elles seront constituées soit :

- de murs pleins avec couronnement assurant la continuité du bâti,
- soit de murs bahut avec couronnement ou éventuellement surmontés de barreaudage.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent être enduits de teinte rappelant l'aspect des enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre...) à l'exclusion du blanc pur.

11.8.3 - Les clôtures existantes peuvent être réparées, modifiées ou prolongées avec les mêmes caractéristiques (matériaux, hauteurs, tons).

11.8.4 - La hauteur des clôtures sera maximale à 1,60 m. La clôture, les piliers et le portail devront avoir une taille uniforme.

11.8.5 - Sont interdits à l'alignement l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage.

11.8.6 - Les murs existants sont à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Les percements sont toutefois autorisés.

11.9 - Ouvrages divers :

11.9.1 - Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou des piliers ou dans le bâtiment situé à l'alignement.

11.9.2 - Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l'alignement.

Article Ua 12 - Stationnement des véhicules.

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique.

12.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

Article Ua 13 - Espaces libres et plantations.

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au présent règlement.

13.3 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée doit être au moins égale à 20% de l'unité foncière.

13.4 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par un rideau de verdure constitué d'essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 14 - Coefficient d'occupation des sols.

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE Ua 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'isolation thermique par l'extérieur est interdite sur les constructions en pierre.

ARTICLE Ua 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

Qualification de la zone : Zone urbaine d'extension récente caractérisée par la présence de constructions individuelles isolées ou groupées, d'immeubles collectifs d'habitation ainsi que par les équipements d'accompagnement, les services, les commerces et l'artisanat sans nuisances.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Article Ub 1 - Types d'occupation ou utilisation des sols interdits

1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf, celles visées à l'article 2.

Article Ub 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

2.1 - Les nouvelles installations artisanales, industrielles, commerciales, de bureaux dont les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles sont compatibles avec la vocation de la zone.

2.2 - Les extensions des activités artisanales existantes sous réserve que cette extension n'entraîne pas une aggravation des nuisances.

2.3 - L'extension des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce sinistre est lié à un ruissellement.

2.4 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.5 - Les changements de destination des constructions.

2.6 - La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.

2.7 - La RD 1016 et la RD 200 étant classées de type 1 au titre des nuisances sonores dont elles sont la source, les bâtiments d'habitation situés à proximité de ces voies sont soumis aux règles d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur édictées par l'arrêté du 6 octobre 1978 (J.O. du 11/11/78).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 3 - Accès et voirie

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique.

3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

3.3 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

3.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

3.5 - Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

3.4 - Les chemins identifiés sur les plans de zonage sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

4.1- Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

4.2.1 Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.2.2 L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou dans le réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

4.3.1 - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4.3.2 - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2 litres/seconde vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.

4.3.3 - Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisées.

4.3.4 - Le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.

4.4 - Electricité, téléphone : Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension et les lignes téléphoniques seront enterrées lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

Article Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet : cet article a été supprimé par la loi ALUR.

Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

6.1 - Les constructions d'habitation doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres de l'alignement.

6.2 - Les constructions de garage doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres de l'alignement.

6.3 - Les constructions à usage d'habitation ne pourront être implantées à plus de 30 m de l'alignement sur la rue de desserte. Au-delà de la bande constructible des 30 mètres, les annexes sont autorisées.

6.4 - L'axe du faitage principal des futures constructions devra être sensiblement parallèle à l'axe de la voirie qui les dessert.

6.5 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1 à l'approbation du PLU, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

6.6 - En cas de changement de destination d'une annexe en habitation, les articles précédents (6.1 à 6.5) devront être respectés.

Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions doivent :

7.1.1 - soit joindre une seule limite séparative,

7.1.2 - soit être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres dans le cas de façades comportant des baies de pièces principales, 3 m dans le cas contraire. Cette distance peut être diminuée en cas de mur aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance à condition que des éléments de liaison (auvent, pergola...) soient réalisés de la construction à la limite séparative.

7.2 - Pour les parcelles dont une limite séparative est constituée par la rivière de la Brèche, les clôtures et les constructions devront observer un recul minimum de 5 mètres par rapport au sommet de la berge. Cette bande de 5 mètres peut être végétalisée : toutefois, la plantation de peupliers hybrides est interdite.

7.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

7.4 - En cas de changement de destination d'une annexe en habitation, les articles précédents (7.1) devront être respectés.

Article Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - Sur une même parcelle, une distance de 9 mètres devra être respectée entre 2 constructions principales d'habitation.

8.2 - En cas de changement de destination d'une annexe en habitation, une distance de 9 mètres devra être respectée entre les constructions à usage d'habitation.

Article Ub 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article Ub 10 - Hauteur des constructions

10.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable, ni 6 mètres à l'égout de toiture.

Article Ub 11 - Aspect des constructions

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : 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.

11.1 - Généralités

11.1.1 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations.

11.1.2 - Sont interdits : tout pastiche, ainsi que toute architecture étrangère à la région.

11.1.3 - Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des ouvertures, la modénature et la coloration des parements de façades.

11.1.4 - Les extensions largement vitrées ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain naturel et non le terrain naturel à la construction.

11.2.2 - Les sous-sols et garages en sous-sols sont interdits dans le lit majeur de la Brèche.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les pentes des toitures doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles.

11.3.2 - La pente des toitures principales à usage d'habitation doit être comprise entre 40° et 50° sur l'horizontale, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance. Toutefois elle pourra être pour les constructions contigües à un immeuble existant, de même pente que la toiture de cet immeuble

11.3.3 - Les constructions dont la hauteur maximale excède 4 mètres à l'égout du toit doivent être couvertes par un toit d'au moins deux pans

11.3.4 - Les nouvelles constructions devront reprendre les dispositions traditionnelles prévoyant des rives scellées.

11.3.5 - Une construction pourra être, à l'exception des toitures principales à usage d'habitation, composée de plusieurs volumes et de différentes pentes et toitures. Toutefois, les toitures terrasses sont interdites.

11.4 - Aspect des couvertures

11.4.1 - Les toitures seront réalisées de ton tuile ou de ton ardoise.

11.4.2 - Toutefois :

- les plaques ondulées de fibrociment teinté, les bacs d'acier laqué, ou les bardeaux d'étanchéité, sont admis pour les annexes non implantées à l'alignement couverts d'une toiture de pente inférieure à 40°.
- les toitures des vérandas seront exclusivement constitués de produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.

11.4.3 - Les plaques ondulées, les bacs d'acier, ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun, ou brun rouge),

11.4.4 - Les constructions annexes accolées doivent être traitées en harmonie de matériaux et de couleurs avec la construction principale. En cas d'emploi de tôles métalliques, ces dernières devront être laquées et de teinte ardoise ou de teinte tuile.

11.4.5 - L'emploi de matériaux de fortune (tôles, palettes, châssis de récupération, ...) est interdit. D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, à caractère autant que possible isolant, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Les ouvertures en toiture doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - En cas de création d'ouverture en toiture, l'emploi d'une lucarne est imposé pour la façade principale, visible depuis la voie publique

11.5.3 - Les ouvertures seront constituées soit par des châssis dans la pente du toit, soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans.

11.5.4 - Les verrières et puits de lumière sont soumis à approbation en fonction du caractère du bâtiment.

11.6 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques

11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.6.2 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

11.7 - Aspect des façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

a) Aspect des façades

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

11.7.3 - Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

11.7.4 - Les façades en pierres de taille seront conservées. Elles seront nettoyées suivant les règles de l'art.

11.7.5 - Les joints des maçonneries en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.

• Pour les habitations

11.7.6 - L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.7 - Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

11.7.8 - Les essentages sont autorisés.

• Pour les bâtiments à usage d'équipement public, d'activités, de services, commerces, bureaux, ...

11.7.9 - L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) est autorisé.

11.7.10 - Pour le bâtiment principal mais également les annexes, les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

- **Divers**
11.7.11 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires ainsi que les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être placées en des lieux non visibles de l'espace public ou masquées par un rideau de verdure, ou être enterrées.

b) Ouvertures en façades

- 11.7.12 - Les ouvertures en façades doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.
11.7.13 - A l'exception des vitrines commerciales à rez-de-chaussée et des portes de garage, les baies des façades orientées vers l'espace public seront nettement plus hautes que larges.

11.8 - Clôtures :

11.8.1 - Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec le bâti existant, son environnement et la rue.

11.8.2 - Les clôtures sur rue doivent être constituées à l'alignement des voies. Elles seront constituées :

- soit de murs plein avec couronnement assurant la continuité du bâti,
- soit de murs bahut avec couronnement ou éventuellement surmontés de barreaudage, d'un grillage,
- soit d'une haie doublée d'un grillage.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent l'être enduits de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre....) à l'exclusion du blanc pur.

11.8.3 - Les clôtures existantes peuvent être réparées, modifiées ou prolongées avec les mêmes caractéristiques (matériaux, hauteurs, tons).

11.8.4 - La hauteur des clôtures sera maximale à 1,60 m. La clôture, les piliers et le portail devront avoir une taille uniforme.

11.8.5 - Sont interdits à l'alignement l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage.

11.8.6 - Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.

11.8.7 - Les murs existants sont à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Les percements sont toutefois autorisés.

11.9 - Ouvrages divers :

- Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou des piliers ou dans le bâtiment situé à l'alignement.
- Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l'alignement.

Article Ub 12 - Stationnement des véhicules

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique.

12.2 - Afin d'assurer le stationnement en dehors des voies publiques, il est exigé sur la parcelle du projet 2 places par logement individuel et par logement collectif, à l'exception des logements locatifs aidés.

12.3 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

Article Ub 13 - Espaces libres et plantations

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au présent règlement.

13.3 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée doit être au moins égale à 60% de l'unité foncière.

13.4 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par un rideau de verdure constitué d'essences locales.

13.5 - La plantation de peupliers hybrides est interdite en bordure de la Brèche.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 14 - Coefficient d'occupation des sols.

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE Ub 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE Ub 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

Qualification de la zone : Zone urbaine accueillant les équipements publics et des logements.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Article Ue 1 - Types d'occupation ou utilisation des sols interdits

- 1.1 - Les établissements industriels,
- 1.2 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.3 - Les bâtiments agricoles.

Article Ue 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

- 2.1 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2 - La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.
- 2.3 - L'extension des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce sinistre est lié à un ruissellement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ue 3 - Accès et voirie

- 3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique.
- 3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.
- 3.3 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.
- 3.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.5 - Les chemins identifiés sur les plans de zonage sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Article Ue 4 - Desserte par les réseaux

- 4.1- Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.2 - Assainissement des eaux usées :
 - 4.2.1 Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
 - 4.2.2 L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou dans le réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

4.3.1 - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4.3.2 - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2 litres/seconde vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.

4.3.3 - Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisées.

4.3.4 - Le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.

4.4 - Electricité, téléphone : Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension et les lignes téléphoniques seront enterrées lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

Article Ue 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet : cet article a été supprimé par la loi ALUR.

Article Ue 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

6.1 - Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres de l'alignement.

Article Ue 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

7.1 - Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres d'une ou des limites séparatives.

7.2 - Pour les parcelles dont une limite séparative est constituée par la rivière de la Brèche, les clôtures et les constructions devront observer un recul minimum de 5 mètres par rapport au sommet de la berge. Cette bande de 5 mètres peut être végétalisée.

Article Ue 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article Ue 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article Ue 10 - Hauteur des constructions

10.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 2 étages droits sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable, ni 9 mètres à l'égout de toiture, ni 14 mètres au faîtage.

Article Ue 11 - Aspect des constructions

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : 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.

11.1 - Généralités

11.1.1 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations.

11.1.2 - Sont interdits : tout pastiche, ainsi que toute architecture étrangère à la région.

11.1.3 - Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des ouvertures, la modénature et la coloration des parements de façades.

11.1.4 - Les extensions largement vitrées ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain naturel et non le terrain naturel à la construction.

11.2.2 - Les sous-sols et garages en sous-sols sont interdits dans le lit majeur de la Brèche.

11.3 - Toitures : il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

11.4 - Aspect des couvertures

11.4.1 - Les toitures seront réalisées de ton tuile ou de ton ardoise.

11.4.2 - Toutefois :

- les plaques ondulées de fibrociment teinté, les bacs d'acier laqué, ou les bardeaux d'étanchéité, sont admis pour les annexes non implantées à l'alignement couverts d'une toiture de pente inférieure à 40°.
- les toitures des vérandas seront exclusivement constitués de produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.

11.4.3 - Les plaques ondulées, les bacs d'acier, ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun, ou brun rouge),

11.4.4 - Les constructions annexes accolées doivent être traitées en harmonie de matériaux et de couleurs avec la construction principale. En cas d'emploi de tôles métalliques, ces dernières devront être laquées et de teinte ardoise ou de teinte tuile.

11.4.5 - L'emploi de matériaux de fortune (tôles, palettes, châssis de récupération, ...) est interdit. D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, à caractère autant que possible isolant, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Les ouvertures en toiture doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - Les ouvertures seront constituées soit par des châssis dans la pente du toit, soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans.

11.5.3 - Les verrières et puits de lumière sont soumis à approbation en fonction du caractère du bâtiment.

11.6 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques

11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.6.2 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

11.7 - Aspect des façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

a) Aspect des façades

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

11.7.3 - Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

11.7.4 - Les façades en pierres de taille seront conservées. Elles seront nettoyées suivant les règles de l'art.

11.7.5 - Les joints des maçonneries en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.

• Pour les habitations

11.7.6 - L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.7 - Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

11.7.8 - Les essentages sont autorisés.

• Pour les bâtiments à usage d'équipement public, d'activités, de services, commerces, bureaux, ...

11.7.9 - L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) est autorisé.

11.7.10 - Pour le bâtiment principal mais également les annexes, les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

• Divers

11.7.11 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires ainsi que les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être placées en des lieux non visibles de l'espace public ou masquées par un rideau de verdure, ou être enterrées.

b) Ouvertures en façades

11.7.12 - Les ouvertures en façades doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

11.7.13 - A l'exception des vitrines commerciales à rez-de-chaussée et des portes de garage, les baies des façades orientées vers l'espace public seront nettement plus hautes que larges.

11.8 - Clôtures :

11.8.1 - Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec le bâti existant, son environnement et la rue.

11.8.2 - Les clôtures sur rue doivent être constituées à l'alignement des voies. Elles seront composées :

- soit de murs plein avec couronnement assurant la continuité du bâti,
- soit de murs bahut avec couronnement ou éventuellement surmontés de barreaudage, d'un grillage,
- soit d'une haie doublée d'un grillage.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent être enduits de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre....) à l'exclusion du blanc pur.

11.8.3 - Les clôtures existantes peuvent être réparées, modifiées ou prolongées avec les mêmes caractéristiques (matériaux, hauteurs, tons).

11.8.4 - La hauteur des clôtures sera maximale à 1,60 m. La clôture, les piliers et le portail devront avoir une taille uniforme.

11.8.5 - Sont interdits à l'alignement l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage.

11.8.6 - Les murs existants sont à préserver au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme. Les percements sont toutefois autorisés.

11.9 - Ouvrages divers :

- Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou des piliers ou dans le bâtiment situé à l'alignement.
- Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l'alignement.

Article Ue 12 - Stationnement des véhicules.

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique.

12.2 - Afin d'assurer le stationnement en dehors des voies publiques, il est exigé sur la parcelle du projet 2 places de stationnement par logement, à l'exception des logements locatifs aidés

12.3 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

Article Ue 13 - Espaces libres et plantations.

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au présent règlement.

13.3 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée doit être au moins égale à 25% de l'unité foncière.

13.4 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par un rideau de verdure constitué d'essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ue 14 - Coefficient d'occupation des sols.

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE Ue 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE Ue 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uh

Qualification de la zone : Zone urbaine de hameau reprenant Caucriaumont, de forte densité, accueillant de l'habitat.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Article Uh 1 - Types d'occupation ou utilisation des sols interdits.

1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles visées à l'article 2.

Article Uh 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales.

2.1 - L'extension des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce sinistre est lié à un ruissellement.

2.2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.3 - Les habitations et leurs annexes.

2.4 - Les changements de destination des constructions.

2.5 - La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.

2.6 - La RD 1016 et la RD 200 étant classées de type 1 au titre des nuisances sonores dont elles sont la source, les bâtiments d'habitation situés à proximité de ces voies sont soumis aux règles d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur édictées par l'arrêté du 6 octobre 1978 (J.O. du 11/11/78).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Uh 3 - Accès et voirie

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique.

3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

3.3 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

3.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

3.5 - Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

Article Uh 4 - Desserte par les réseaux

4.1- Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

4.2.1 Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.2.2 L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou dans le réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

4.3.1 - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4.3.2 - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2 litres/seconde vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.

4.3.3 - Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisées.

4.3.4 - Le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.

4.4 - Electricité, téléphone : Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension et les lignes téléphoniques seront enterrées lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

Article Uh 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet : cet article a été supprimé par la loi ALUR.

Article Uh 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

6.1 - Les constructions d'habitation doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres de l'alignement.

6.2 - Les constructions de garage doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres de l'alignement.

6.3 - Les constructions à usage d'habitation ne pourront être implantées à plus de 30 m de l'alignement sur la rue de desserte. Au-delà de la bande constructible des 30 mètres, les annexes sont autorisées.

6.4 - L'axe du faitage principal des futures constructions devra être sensiblement parallèle à l'axe de la voirie qui les dessert.

6.5 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1 à l'approbation du PLU, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

6.6 - En cas de changement de destination d'une annexe en habitation, les articles précédents (6.1 à 6.5) devront être respectés.

Article Uh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions doivent s'implanter :

7.1.1 - en retrait des limites, avec une marge de reculement supérieure ou égale à 3 m. Cette marge est portée à 6 m pour les façades comportant des baies de pièces principales.

7.1.2 - Cette distance peut être diminuée en cas de mur aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance à condition que des éléments de liaison (auvent, pergola...) soient réalisés de la construction à la limite séparative.

7.2 - Pour les parcelles dont une limite séparative est constituée par la rivière de la Brèche, les clôtures et les constructions devront observer un recul minimum de 5 mètres par rapport au sommet de la berge. Cette bande de 5 mètres peut être végétalisée.

7.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

7.4 - En cas de changement de destination d'une annexe en habitation, l'article précédent (7.1) devra être respecté.

Article Uh 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - En cas de division d'une parcelle, une distance de 12 mètres devra être respectée entre la construction principale d'habitation existante et le futur projet.

8.2 - En cas de changement de destination d'une annexe en habitation, une distance de 12 mètres devra être respectée entre les constructions à usage d'habitation.

Article Uh 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article Uh 10 - Hauteur des constructions

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable, ni 6 mètres à l'égout de toiture.

Article Uh 11 - Aspect des constructions

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : 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.

11.1 - Généralités

11.1.1 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations.

11.1.2 - Sont interdits : tout pastiche, ainsi que toute architecture étrangère à la région.

11.1.3 - Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des ouvertures, la modénature et la coloration des parements de façades.

11.1.4 - Les extensions largement vitrées ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain naturel et non le terrain naturel à la construction.

11.2.2 - Les sous-sols et garages en sous-sols sont interdits dans le lit majeur de la Brèche.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les pentes des toitures doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles.

11.3.2 - La pente des toitures principales à usage d'habitation doit être comprise entre 40° et 50° sur l'horizontale, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance. Toutefois elle pourra être pour les constructions contigües à un immeuble existant, de même pente que la toiture de cet immeuble

11.3.3 - Les constructions dont la hauteur maximale excède 4 mètres à l'égout du toit doivent être couvertes par un toit d'au moins deux pans

11.3.4 - Les nouvelles constructions devront reprendre les dispositions traditionnelles prévoyant des rives scellées.

11.3.5 - Une construction pourra être, à l'exception des toitures principales à usage d'habitation, composée de plusieurs volumes et de différentes pentes et toitures. Toutefois, les toitures terrasses sont interdites.

11.4 - Aspect des couvertures

11.4.1 - Les toitures seront réalisées de ton tuile ou de ton ardoise.

11.4.2 - Toutefois :

- les plaques ondulées de fibrociment teinté, les bacs d'acier laqué, ou les bardeaux d'étanchéité, sont admis pour les annexes non implantées à l'alignement couverts d'une toiture de pente inférieure à 40°.
- les toitures des vérandas seront exclusivement constitués de produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.

11.4.3 - Les plaques ondulées, les bacs d'acier, ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun, ou brun rouge),

11.4.4 - Les constructions annexes accolées doivent être traitées en harmonie de matériaux et de couleurs avec la construction principale. En cas d'emploi de tôles métalliques, ces dernières devront être laquées et de teinte ardoise ou de teinte tuile.

11.4.5 - L'emploi de matériaux de fortune (tôles, palettes, châssis de récupération, ...) est interdit. D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, à caractère autant que possible isolant, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Les ouvertures en toiture doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - En cas de création d'ouverture en toiture, l'emploi d'une lucarne est imposé pour la façade principale, visible depuis la voie publique

11.5.3 - Les ouvertures seront constituées soit par des châssis dans la pente du toit, soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans.

11.5.4 - Les verrières et puits de lumière sont soumis à approbation en fonction du caractère du bâtiment.

11.6 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques

11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.6.2 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

11.7 - Aspect des façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

a) Aspect des façades

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

11.7.3 - Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

11.7.4 - Les façades en pierres de taille seront conservées. Elles seront nettoyées suivant les règles de l'art.

11.7.5 - Les joints des maçonneries en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.

• Pour les habitations

11.7.6 - L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.7 - Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

11.7.8 - Les essentages sont autorisés.

• Pour les bâtiments à usage d'équipement public, d'activités, de services, commerces, bureaux, ...

11.7.9 - L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) est autorisé.

11.7.10 - Pour le bâtiment principal mais également les annexes, les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

- **Divers**
11.7.11 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires ainsi que les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être placées en des lieux non visibles de l'espace public ou masquées par un rideau de verdure, ou être enterrées.

b) Ouvertures en façades

- 11.7.12 - Les ouvertures en façades doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.
11.7.13 - A l'exception des vitrines commerciales à rez-de-chaussée et des portes de garage, les baies des façades orientées vers l'espace public seront nettement plus hautes que larges.

11.8 - Clôtures :

11.8.1 - Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec le bâti existant, son environnement et la rue.

11.8.2 - Les clôtures sur rue doivent être constituées à l'alignement des voies. Elles seront constituées :

- soit de murs plein avec couronnement assurant la continuité du bâti,
- soit de murs bahut avec couronnement ou éventuellement surmontés de barreaudage, d'un grillage,
- soit d'une haie doublée d'un grillage.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent être enduits de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre...) à l'exclusion du blanc pur.

11.8.3 - Les clôtures existantes peuvent être réparées, modifiées ou prolongées avec les mêmes caractéristiques (matériaux, hauteurs, tons).

11.8.4 - La hauteur des clôtures sera maximale à 1,60 m. La clôture, les piliers et le portail devront avoir une taille uniforme.

11.8.5 - Sont interdits à l'alignement l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage.

11.8.6 - Les murs existants sont à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Les percements sont toutefois autorisés.

11.9 - Ouvrages divers :

- Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou des piliers ou dans le bâtiment situé à l'alignement.
- Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l'alignement.

Article Uh 12 - Stationnement des véhicules.

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique.

12.2 - Afin d'assurer le stationnement en dehors des voies publiques, il est exigé sur la parcelle du projet 2 places par logement, à l'exception des logements locatifs aidés.

12.3 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

Article Uh 13 - Espaces libres et plantations.

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au présent règlement.

13.3 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée doit être au moins égale à 70% de l'unité foncière.

13.4 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par un rideau de verdure constitué d'essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Uh 14 - Coefficient d'occupation des sols.

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE Uh 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE Uh 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uj

Qualification de la zone : Zone urbaine composée de jardins privés concernée par la ZNIEFF.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Article Uj 1 - Types d'occupation ou utilisation des sols interdits

1.1 - Toute occupation et utilisation du sol sauf celles visées à l'article 2.

Article Uj 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

2.1 - L'extension des constructions existantes et la reconstruction à égalité de surface de plancher des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce sinistre est lié à un ruissellement.

2.2 - Les annexes.

2.3 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Uj 3 - Accès et voirie

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique.

3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

3.3 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

3.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

Article Uj 4 - Desserte par les réseaux

4.1- Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement des eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.3 - Assainissement des eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Article Uj 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet : cet article a été supprimé par la loi ALUR.

Article Uj 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

6.1 - Les constructions d'habitation doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres de l'alignement

6.2 - Les constructions de garage doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres de l'alignement.

6.3 - Les constructions à usage d'habitation ne pourront être implantées à plus de 30 m de l'alignement sur la rue de desserte.

6.4 - L'axe du faitage des futures constructions devra être sensiblement parallèle à l'axe de la voirie qui les dessert.

6.5 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

Article Uj 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

7.1 - Les constructions doivent :

7.1.1 - soit joindre une seule limite séparative,

7.1.2 - soit être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres dans le cas de façades comportant des baies de pièces principales, 3 m dans le cas contraire. Cette distance peut être diminuée en cas de mur aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance à condition que des éléments de liaison (auvent, pergola...) soient réalisés de la construction à la limite séparative.

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

Article Uj 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article Uj 9 - Emprise au sol

9.1 - Les extensions et/ou annexes ne doivent pas excéder au total 20 m², sauf en cas de reconstruction à l'identique, après sinistre pour les constructions existantes à l'approbation du PLU.

9.2 - Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Uj 10 - Hauteur des constructions

La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser le gabarit du bâtiment principal existant sur la parcelle.

Article Uj 11 - Aspect des constructions.

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : 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.

11.1 - Généralités

11.1.1 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations.

11.1.2 - Sont interdits : tout pastiche, ainsi que toute architecture étrangère à la région.

11.1.3 - Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des ouvertures, la modénature et la coloration des parements de façades.

11.1.4 - Les extensions largement vitrées ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain naturel et non le terrain naturel à la construction.

11.2.2 - Les sous-sols et garages en sous-sols sont interdits dans le lit majeur de la Brèche.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les pentes des toitures doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles.

11.3.2 - La pente des toitures principales à usage d'habitation doit être comprise entre 40° et 50° sur l'horizontale, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance. Toutefois elle pourra être pour les constructions contigües à un immeuble existant, de même pente que la toiture de cet immeuble

11.3.3 - Les constructions dont la hauteur maximale excède 4 mètres à l'égout du toit doivent être couvertes par un toit d'au moins deux pans

11.3.4 - Les nouvelles constructions devront reprendre les dispositions traditionnelles prévoyant des rives scellées.

11.3.5 - Une construction pourra être, à l'exception des toitures principales à usage d'habitation, composée de plusieurs volumes et de différentes pentes et toitures. Toutefois, les toitures terrasses sont interdites.

11.4 - Aspect des couvertures

11.4.1 - Les toitures seront réalisées de ton tuile ou de ton ardoise.

11.4.2 - Toutefois :

- les plaques ondulées de fibrociment teinté, les bacs d'acier laqué, ou les bardeaux d'étanchéité, sont admis pour les annexes non implantées à l'alignement couverts d'une toiture de pente inférieure à 40°.
- les toitures des vérandas seront exclusivement constitués de produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.

11.4.3 - Les plaques ondulées, les bacs d'acier, ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun, ou brun rouge),

11.4.4 - Les constructions annexes accolées doivent être traitées en harmonie de matériaux et de couleurs avec la construction principale. En cas d'emploi de tôles métalliques, ces dernières devront être laquées et de teinte ardoise ou de teinte tuile.

11.4.5 - L'emploi de matériaux de fortune (tôles, palettes, châssis de récupération, ...) est interdit. D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, à caractère autant que possible isolant, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Les ouvertures en toiture doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - En cas de création d'ouverture en toiture, l'emploi d'une lucarne est imposé pour la façade principale, visible depuis la voie publique

11.5.3 - Les ouvertures seront constituées soit par des châssis dans la pente du toit, soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans.

11.5.4 - Les verrières et puits de lumière sont soumis à approbation en fonction du caractère du bâtiment.

11.6 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques

11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.6.2 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

11.7 - Aspect des façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

a) Aspect des façades

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

11.7.3 - Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

11.7.4 - Les façades en pierres de taille seront conservées. Elles seront nettoyées suivant les règles de l'art.

11.7.5 - Les joints des maçonneries en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.

• Pour les habitations

11.7.6 - L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.7 - Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

11.7.8 - Les essentages sont autorisés.

- Pour les bâtiments à usage d'équipement public, d'activités, de services, commerces, bureaux, ...

11.7.9 - L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) est autorisé.

11.7.10 - Pour le bâtiment principal mais également les annexes, les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

- Divers

11.7.11 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires ainsi que les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être placées en des lieux non visibles de l'espace public ou masquées par un rideau de verdure, ou être enterrées.

b) Ouvertures en façades

11.7.12 - Les ouvertures en façades doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

11.7.13 - A l'exception des vitrines commerciales à rez-de-chaussée et des portes de garage, les baies des façades orientées vers l'espace public seront nettement plus hautes que larges.

11.8 - Clôtures :

11.8.1 - Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec le bâti existant, son environnement et la rue.

11.8.2 - Les clôtures sur rue doivent être constituées à l'alignement des voies. Elles seront constituées soit :

- de murs plein avec couronnement assurant la continuité du bâti,
- soit de murs bahut avec couronnement ou éventuellement surmontés de barreaudage, d'un grillage,
- soit d'une haie doublée d'un grillage.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent être enduits de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre....) à l'exclusion du blanc pur.

11.8.3 - Les clôtures existantes peuvent être réparées, modifiées ou prolongées avec les mêmes caractéristiques (matériaux, hauteurs, tons).

11.8.4 - La hauteur des clôtures sera maximale à 1,60 m. La clôture, les piliers et le portail devront avoir une taille uniforme.

11.8.5 - Sont interdits à l'alignement l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage.

11.8.6 - Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.

11.8.7 - Les murs existants sont à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Les percements sont toutefois autorisés.

11.9 - Ouvrages divers :

- Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou des piliers ou dans le bâtiment situé à l'alignement.
- Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l'alignement.

Article Uj 12 - Stationnement des véhicules

12.1 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

Article Uj 13 - Espaces libres et plantations

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au présent règlement.

13.3 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée doit être au moins égale à 60% de l'unité foncière, sauf pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

13.4 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par un rideau de verdure constitué d'essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Uj 14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE Uj 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE Uj 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Us

Qualification de la zone : Zone urbaine accueillant les équipements de services publics et privés.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Article Us 1 - Types d'occupation ou utilisation des sols interdits.

1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles visées à l'article 2.

Article Us 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales.

- 2.1 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- 2.2 - Les constructions à usage de bureau dont les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles sont compatibles avec la vocation de la zone,
- 2.3 - Les établissements commerciaux constituant le complément d'activités autorisées,
- 2.4 - Les changements de destination des constructions,
- 2.5 - L'extension des constructions existantes et la reconstruction à égalité de plancher des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce sinistre est lié à un ruissellement,
- 2.6 - Le logement de fonction nécessaire sur le site (gardiennage, direction).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Us 3 - Accès et voirie

- 3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique.
- 3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.
- 3.3 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.
- 3.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.5 - Les chemins identifiés sur les plans de zonage sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Article Us 4 - Desserte par les réseaux

4.1- Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

- 4.2.1 Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.2.2 L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou dans le réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

4.3.1 - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4.3.2 - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2 litres/seconde vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.

4.3.3 - Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisées.

4.3.4 - Le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.

4.4 - Electricité, téléphone : Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension et les lignes téléphoniques seront enterrées lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

Article Us 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet : cet article a été supprimé par la loi ALUR.

Article Us 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

6.1 - Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres de l'alignement.

Article Us 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

7.1 - Les constructions nouvelles seront implantées en retrait minimum de 5 mètres des limites séparatives.

Article Us 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article Us 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article Us 10 - Hauteur des constructions

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 2 étages droits sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable, ni 9 mètres à l'égout de toiture, ni 14 mètres au faîtage.

Article Us 11 - Aspect des constructions.

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : 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.

11.1 - Généralités

11.1.1 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations.

11.1.2 - Sont interdits : tout pastiche, ainsi que toute architecture étrangère à la région.

11.1.3 - Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des ouvertures, la modénature et la coloration des parements de façades.

11.1.4 - Les extensions largement vitrées ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain naturel et non le terrain naturel à la construction.

11.2.2 - Les sous-sols et garages en sous-sols sont interdits dans le lit majeur de la Brèche.

11.3 - Toitures : il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

11.4 - Aspect des couvertures

11.4.1 - Les toitures seront réalisées de ton tuile ou de ton ardoise.

11.4.2 - Toutefois :

- les plaques ondulées de fibrociment teinté, les bacs d'acier laqué, ou les bardeaux d'étanchéité, sont admis pour les annexes non implantées à l'alignement couverts d'une toiture de pente inférieure à 40°.
- les toitures des vérandas seront exclusivement constitués de produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.

11.4.3 - Les plaques ondulées, les bacs d'acier, ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun, ou brun rouge),

11.4.4 - Les constructions annexes accolées doivent être traitées en harmonie de matériaux et de couleurs avec la construction principale. En cas d'emploi de tôles métalliques, ces dernières devront être laquées et de teinte ardoise ou de teinte tuile.

11.4.5 - L'emploi de matériaux de fortune (tôles, palettes, châssis de récupération, ...) est interdit. D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, à caractère autant que possible isolant, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Les ouvertures en toiture doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - En cas de création d'ouverture en toiture, l'emploi d'une lucarne est imposé pour la façade principale, visible depuis la voie publique

11.5.3 - Les ouvertures seront constituées soit par des châssis dans la pente du toit, soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans.

11.5.4 - Les verrières et puits de lumière sont soumis à approbation en fonction du caractère du bâtiment.

11.6 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques

11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.6.2 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

11.7 - Aspect des façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

a) Aspect des façades

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

11.7.3 - Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

11.7.4 - Les façades en pierres de taille seront conservées. Elles seront nettoyées suivant les règles de l'art.

11.7.5 - Les joints des maçonneries en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.

• Pour les habitations

11.7.6 - L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.7 - Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

11.7.8 - Les essentages sont autorisés.

• Pour les bâtiments à usage d'équipement public, d'activités, de services, commerces, bureaux, ...

11.7.9 - L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) est autorisé.

11.7.10 - Pour le bâtiment principal mais également les annexes, les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

- **Divers**
11.7.11 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires ainsi que les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être placées en des lieux non visibles de l'espace public ou masquées par un rideau de verdure, ou être enterrées.

b) Ouvertures en façades

- 11.7.12 - Les ouvertures en façades doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.
- 11.7.13 - A l'exception des vitrines commerciales à rez-de-chaussée et des portes de garage, les baies des façades orientées vers l'espace public seront nettement plus hautes que larges.

11.8 - Clôtures : L'édification des clôtures est soumise à déclaration. Elles doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec le bâti existant, son environnement et la rue.

11.9 - Ouvrages divers :

- Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou des piliers ou dans le bâtiment situé à l'alignement.
- Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l'alignement.

Article Us 12 - Stationnement des véhicules.

- 12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique.
- 12.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

Article Us 13 - Espaces libres et plantations.

- 13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.
- 13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au présent règlement.
- 13.3 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée doit être au moins égale à 25% de l'unité foncière.
- 13.4 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par un rideau de verdure constitué d'essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Us 14 - Coefficient d'occupation des sols.

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE Us 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les bâtiments devront adopter des solutions innovantes respectueuses de l'environnement.

ARTICLE Us 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uy

Qualification de la zone : Zone urbaine accueillant les activités économiques.

Quatre secteurs ont été créés :

- Uy1 reprend la zone de la Croix Blanche,
- Uy2 reprend l'entreprise AFTRAL,
- Uy3 reprend un site situé en entrée de commune Sud, face à l'entreprise AFTRAL,
- Uy4 reprend un site BASOL.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Article Uy 1 - Types d'occupation ou utilisation des sols interdits.

1.1 - Dans l'ensemble des zones Uy1, Uy2, Uy3 et Uy4 : toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles visées à l'article 2.

Article Uy 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales.

2.1 - Dans la zone Uy1 :

- 2.1.1 - Les activités économiques artisanales, industrielles, de bureaux, dont les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles sont compatibles avec la vocation de la zone,
- 2.1.2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- 2.1.3 - Les commerces en complément des activités autorisées,
- 2.1.4 - L'extension des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce sinistre est lié à un ruissellement,
- 2.1.5 - Les logements de fonction nécessaires sur le site (gardiennage, direction) et intégrés aux bâtiments de l'activité.

2.2 - Dans la zone Uy2 :

- 2.2.1 - Les établissements de formation et les services annexes dont les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles sont compatibles avec la vocation de la zone,
- 2.2.2 - L'extension des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce sinistre est lié à un ruissellement,
- 2.2.3 - Les logements de fonction nécessaires sur le site (gardiennage, direction) et intégrés aux bâtiments de l'activité.

2.3 - Dans la zone Uy3 :

- 2.3.1 - Les hébergements hôteliers et de restauration,
- 2.3.2 - Les bureaux
- 2.3.3 - Les établissements commerciaux en complément des activités autorisées
- 2.3.4 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- 2.3.5 - Les logements de fonction nécessaires sur le site (gardiennage, direction) et intégrés aux bâtiments de l'activité

2.4 - Dans la zone Uy4 :

2.4.1 - Seul un usage industriel des terrains et constructions industrielles sont autorisés sous réserve que les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'il n'y ait pas atteinte au voisinage.

2.4.2 - Toute modification de l'usage des terrains est subordonnée à la réalisation d'études et de mesures garantissant l'absence de tout risque pour la santé et l'environnement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Uy 3 - Accès et voirie

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique.

3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

3.3 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

3.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

Article Uy 4 - Desserte par les réseaux

4.1- Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

4.2.1 Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.2.2 L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou dans le réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

4.3.1 - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4.3.2 - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2 litres/seconde vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.

4.3.3 - Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisées.

4.3.4 - Le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.

4.3.5 - Dans le secteur Uy4 : L'infiltration des eaux pluviales est interdite afin d'éviter les risques de pollution.

4.4 - Electricité, téléphone : Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension et les lignes téléphoniques seront enterrées lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

Article Uy 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet : cet article a été supprimé par la loi ALUR.

Article Uy 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

6.1 - Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres de l'alignement.

Article Uy 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions nouvelles seront implantées en retrait minimum de 5 mètres des limites séparatives.

Article Uy 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article Uy 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article Uy 10 - Hauteur des constructions

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 12 mètres au faitage.

Article Uy 11 - Aspect des constructions.

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : 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.

11.1 - Généralités

11.1.1 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations.

11.1.2 - Sont interdits : tout pastiche, ainsi que toute architecture étrangère à la région.

11.1.3 - Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des ouvertures, la modénature et la coloration des parements de façades.

11.1.4 - Les extensions largement vitrées ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain naturel et non le terrain naturel à la construction.

11.2.2 - Les sous-sols et garages en sous-sols sont interdits dans le lit majeur de la Brèche.

11.3 - Toitures : il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

11.4 - Aspect de couverture

11.4.1 - Les toitures seront réalisées de ton tuile ou de ton ardoise.

11.4.2 - Toutefois :

- les plaques ondulées de fibrociment teinté, les bacs d'acier laqué, ou les bardeaux d'étanchéité, sont admis pour les annexes non implantées à l'alignement couverts d'une toiture de pente inférieure à 40°.
- les toitures des vérandas seront exclusivement constitués de produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.

11.4.3 - Les plaques ondulées, les bacs d'acier, ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun, ou brun rouge),

11.4.4 - Les constructions annexes accolées doivent être traitées en harmonie de matériaux et de couleurs avec la construction principale. En cas d'emploi de tôles métalliques, ces dernières devront être laquées et de teinte ardoise ou de teinte tuile.

11.4.5 - L'emploi de matériaux de fortune (tôles, palettes, châssis de récupération, ...) est interdit. D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, à caractère autant que possible isolant, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Les ouvertures en toiture doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - En cas de création d'ouverture en toiture, l'emploi d'une lucarne est imposé pour la façade principale, visible depuis la voie publique

11.5.3 - Les ouvertures seront constituées soit par des châssis dans la pente du toit, soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans.

11.5.4 - Les verrières et puits de lumière sont soumis à approbation en fonction du caractère du bâtiment.

11.6 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques

11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.6.2 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

11.7 - Aspect des façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

a) Aspect des façades

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

11.7.3 - Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

11.7.4 - Les façades en pierres de taille seront conservées. Elles seront nettoyées suivant les règles de l'art.

11.7.5 - Les joints des maçonneries en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.

- Pour les habitations

11.7.6 - L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.7 - Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

11.7.8 - Les essentages sont autorisés.

- Pour les bâtiments à usage d'équipement public, d'activités, de services, commerces, bureaux, ...

11.7.9 - L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) est autorisé.

11.7.10 - Pour le bâtiment principal mais également les annexes, les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

- Divers

11.7.11 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires ainsi que les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être placées en des lieux non visibles de l'espace public ou masquées par un rideau de verdure, ou être enterrées.

b) Ouvertures en façades

11.7.12 - Les ouvertures en façades doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

11.7.13 - A l'exception des vitrines commerciales à rez-de-chaussée et des portes de garage, les baies des façades orientées vers l'espace public seront nettement plus hautes que larges.

11.8 - Clôtures : L'édification des clôtures est soumise à déclaration. Elles doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec le bâti existant, son environnement et la rue.

11.9 - Ouvrages divers :

- Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou des piliers ou dans le bâtiment situé à l'alignement.
- Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l'alignement.

Article Uy 12 - Stationnement des véhicules

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique.

12.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

Article Uy 13 - Espaces libres et plantations

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au présent règlement.

13.3 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée doit être au moins égale à 25% de l'unité foncière.

13.4 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par un rideau de verdure constitué d'essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Uy 14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE Uy 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE Uy 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUt

Qualification de la zone : Zone à urbaniser à vocation principale d'hébergement touristique, liée à la présence et au changement de destination du château.

Des orientations d'aménagement et de programmation sont à respecter (cf. pièce n°5 du PLU).

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Article 1AUt 1 - Types d'occupation ou utilisation des sols interdits

1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles visées à l'article 2.

Article 1AUt 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

2.1 - Les hébergements touristiques et leurs annexes, exclusivement liés à la présence du château, dont les nuisances résiduelles sont compatibles avec la vocation de la zone,

2.2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.3 - Les bureaux liés aux activités autorisées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUt 3 - Accès et voirie

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique.

3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

3.3 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

3.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

3.5 - Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

Article 1AUt 4 - Desserte par les réseaux

4.1- Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

4.2.1 Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.2.2 L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou dans le réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

4.3.1 - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4.3.2 - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2 litres/seconde vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.

4.3.3 - Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisées.

4.3.4 - Le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.

4.4 - Electricité, téléphone : Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension et les lignes téléphoniques seront enterrées lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

Article 1AUt 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet : cet article a été supprimé par la loi ALUR.

Article 1AUt 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

6.1 - Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres de l'alignement.

Article 1AUt 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions nouvelles seront implantées en retrait minimum de 5 mètres des limites séparatives.

Article 1AUt 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article 1AUt 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article 1AUt 10 - Hauteur des constructions

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder un rez-de-chaussée, ni 4 mètres à l'acrotère.

Article 1A Ut 11 - Aspect des constructions

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : 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.

11.1 - Généralités

11.1.1 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations.

11.1.2 - Sont interdits : tout pastiche, ainsi que toute architecture étrangère à la région.

11.1.3 - Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des ouvertures, la modénature et la coloration des parements de façades.

11.1.4 - Les extensions largement vitrées ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain naturel et non le terrain naturel à la construction.

11.2.2 - Les sous-sols et garages en sous-sols sont interdits dans le lit majeur de la Brèche.

11.3 - Toitures : Les toitures doivent être intégrées dans l'ensemble des constructions

11.4 - Aspect des couvertures

11.4.1 - Les plaques ondulées, les bacs d'acier, ou les bardeaux d'étanchéité seront choisies dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun, ou brun rouge),

11.4.2 - Les constructions annexes accolées doivent être traitées en harmonie de matériaux et de couleurs avec la construction principale. En cas d'emploi de tôles métalliques, ces dernières devront être laquées et de teinte ardoise ou de teinte tuile.

11.4.3 - L'emploi de matériaux de fortune (tôles, palettes, châssis de récupération, ...) est interdit. D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, à caractère autant que possible isolant, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Les ouvertures en toiture doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - Les verrières et puits de lumière sont soumis à approbation en fonction du caractère du bâtiment.

11.6 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques

11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.6.2 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

11.7 - Aspect des façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

a) Aspect des façades

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

11.7.3 - Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

11.7.4 - Les façades en pierres de taille seront conservées. Elles seront nettoyées suivant les règles de l'art.

11.7.5 - Les joints des maçonneries en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.

11.7.6 - L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.7 - Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

11.7.8 - Les essentages sont autorisés.

11.7.9 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires ainsi que les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être placées en des lieux non visibles de l'espace public ou masquées par un rideau de verdure, ou être enterrées.

b) Ouvertures en façades

11.7.10 - Les ouvertures en façades doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

11.7.11 - A l'exception des vitrines commerciales à rez-de-chaussée et des portes de garage, les baies des façades orientées vers l'espace public seront nettement plus hautes que larges.

11.8 - Clôtures :

11.8.1 - Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec le bâti existant, son environnement et la rue.

11.8.2 - Les clôtures sur rue doivent être constituées à l'alignement des voies. Elles seront constituées soit :

- de murs plein avec couronnement assurant la continuité du bâti,
- soit de murs bahut avec couronnement ou éventuellement surmontés de barreaudage, d'un grillage,
- soit d'une haie doublée d'un grillage.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent être enduits de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre...) à l'exclusion du blanc pur.

11.8.3 - Les clôtures existantes peuvent être réparées, modifiées ou prolongées avec les mêmes caractéristiques (matériaux, hauteurs, tons).

11.8.4 - La hauteur des clôtures sera maximale à 1,60 m. La clôture, les piliers et le portail devront avoir une taille uniforme.

11.8.5 - Sont interdits à l'alignement l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage.

11.8.6 - Les murs existants sont à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Les percements sont toutefois autorisés.

11.9 - Ouvrages divers :

- Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou des piliers ou dans le bâtiment situé à l'alignement.
- Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l'alignement.

Article 1AUt 12 - Stationnement des véhicules

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique.

12.2 - Afin d'assurer le stationnement en dehors des voies publiques, il est exigé sur la parcelle du projet 2 places par logement individuel et par logement collectif, à l'exception des logements locatifs aidés.

12.3 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

Article 1AUt 13 - Espaces libres et plantations

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au présent règlement.

13.3 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée doit être au moins égale à 40% de l'unité foncière.

13.4 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par un rideau de verdure constitué d'essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUt 14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE 1AUt 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 1AUt 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Qualification de la zone : Ce secteur reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, conformément à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Article A 1 - Types d'occupation ou utilisation des sols interdits

- 1.1 - Toute occupation ou utilisation du sol, sauf celles visées à l'article A 2.
- 1.2 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.
- 1.3 - Dans les axes de ruissellement, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des ouvrages de lutte contre les inondations.

Article A 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

- 2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- 2.2 - Les habitations liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- 2.3 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- 2.4 - Les occupations et utilisations du sol liées à la diversification (vente à la ferme, chambres d'hôtes, ...) dans la mesure où ces activités constituent le prolongement de l'activité agricole,
- 2.5 - Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les CUMA agréées (art. R.151-23 et R.151-25 du code de l'urbanisme).
- 2.6 - Dans les axes de ruissellements, correspondant aux zones référencées comme zones exposées à un risque d'inondation, sont autorisés les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - Accès et voirie

- 3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique.
- 3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.
- 3.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.4 - Les chemins identifiés sur les plans de zonage sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable :

4.1.1 - Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.1.2 - Une desserte en eau par forage ou puits particulier pourra être autorisée. Dans ce cas, les prescriptions de l'article R.111-10 du code de l'urbanisme et de l'article 10 du Règlement Sanitaire Départemental devront être respectées : les conditions que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque doivent être considérées comme assurées.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.2.2 - A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées devront être épurées par des dispositifs de traitements individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

4.3 - Assainissement des eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4.4 - Electricité, téléphone : Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension et les lignes téléphoniques seront enterrées lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet : cet article a été supprimé par la loi ALUR.

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

6.1 - Les constructions d'habitation et les bâtiments agricoles doivent être implantés avec un retrait minimum de 5 mètres de l'alignement.

6.2 - Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul minimale de 10 mètres de l'alignement de la RD 62.

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

7.1 - Les constructions agricoles devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 5 m.

7.2 - Les constructions d'habitation pourront être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 m.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article A 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article A 10 - Hauteur des constructions

10.1 - La hauteur des constructions agricoles ne devra pas excéder 15 mètres au faitage.

10.2 - La hauteur de toute construction, à usage d'habitation, ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable, ni 6 mètres à l'égout de toiture.

10.3 - Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole et pour les équipements (silos, ...).

Article A 11 - Aspect des constructions.

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : 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.

11.10.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

11.10.2 - Le bâtiment agricole devra s'adapter au terrain naturel sauf en cas de contraintes techniques d'exploitation.

11.10.3 - Les parties en maçonneries visibles de l'extérieur devront être enduites ou peintes.

11.10.4 - Les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux et permettre le passage de la petite faune.

Article A 12 - Stationnement des véhicules.

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique.

12.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

Article A 13 - Espaces libres et plantations.

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au présent règlement.

13.3 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires, si visibles de la voie publique, doivent être masquées par un rideau de verdure constitué d'essences locales.

13.4 - Les espaces boisés, figurant aux plans de zonage, correspondent à des espaces plantés d'arbres de grand développement : ils sont soumis aux dispositions de l'article L.113.2 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les toitures des bâtiments agricoles seront constituées de panneaux solaires.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Qualification de la zone :

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison (article R.151-24 du code de l'urbanisme) :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Deux secteurs de zone ont été créés :

- Nz, secteur surplombé par des lignes électriques haute tension,
- Nt, reprenant le château pouvant changer de destination à vocation d'hébergement, d'hôtellerie, de restauration et de séminaire.

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

ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1.1 - Tout type d'occupation du sol, sauf ceux visés à l'article N 2.

1.2 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires :

- aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1.3 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...).

ARTICLE N 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Dans les zones N et Nt :

2.1.1 - Les équipements d'infrastructure, en particulier ceux liés à la voirie et les équipements d'intérêt général sont autorisés.

2.1.2 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou aux services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2 - Dans le secteur de zone Nt :

2.2.1 - Les bâtiments d'hébergement, hôteliers, de restauration et de séminaire dont les nuisances résiduelles sont compatibles avec la vocation de la zone,

2.2.2 - L'extension et la modification des constructions existantes pour la mise aux normes et les annexes d'une surface inférieure à 50 m²,

2.2.3 - La reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre,

2.2.3 - Les changements de destination des constructions.

2.3 - Dans les zones N et Nz : sont autorisés les équipements d'infrastructures liés à la voirie.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIES

3.1 - Les accès aux réalisations autorisées doivent avoir les caractéristiques minimales de la voirie publique et permettre, outre l'exploitation des installations, la circulation des voitures d'incendie et de sécurité.

3.2 - Les chemins identifiés sur les plans de zonage sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

4.2.1 Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.2.2 L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou dans le réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

4.3.1 - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4.3.2 - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2 litres/seconde vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.

4.3.3 - Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisées.

4.3.4 - Le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.

4.4 - Electricité, téléphone : Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension et les lignes téléphoniques seront enterrées lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet : cet article a été supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent observer un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

7.2 - Pour les parcelles dont une limite séparative est constituée par la rivière de la Brèche, les clôtures et les constructions devront observer un recul minimum de 5 mètres par rapport au sommet de la berge. Cette bande de 5 mètres peut être végétalisée : toutefois, la plantation de peupliers hybrides est interdite.

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

Les constructions peuvent être jointives ou espacées de 3 mètres minimum.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'enveloppe des projections au sol des divers niveaux des constructions, y compris leurs annexes ne doit pas excéder 20% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser le gabarit du bâtiment principal existant sur la parcelle.

ARTICLE N 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Rappel de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme : 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.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique.

12.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au présent règlement.

13.3 - Dans la zone N : Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée doit être au moins égale à 80% de l'unité foncière.

13.4 - Dans la zone Nt : Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée doit être au moins égale à 60% de l'unité foncière.

13.5 - Les espaces boisés, figurant aux plans de zonage, correspondent à des espaces plantés d'arbres de grand développement : ils sont soumis aux dispositions de l'article L.113.2 du code de l'urbanisme.

13.6 - La plantation de peupliers hybrides est interdite en bordure de la Brèche.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

TITRE V

LISTE DES VEGETAUX D'ESSENCES LOCALES

ARBRES

Nom latin	Nom français
<i>Acer platanoides</i>	Erable plane
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Erable sycomore
<i>Alnus cordata</i>	Aulne de Corse
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux
<i>Carpinus betulus</i>	Charme
<i>Castanea sativa</i>	Châtaignier
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne commun
<i>Juglans regia</i>	Noyer commun
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier sauvage
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble
<i>Prunus avium</i>	Merisier
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé
<i>Quercus rubra</i>	Chêne rouge
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles

ARBUSTES ET ARBRISSEAUX

Nom Latin	Nom français
<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin
<i>Corylus avellana</i>	Coudrier
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe
<i>Frangula alnus</i>	Bourdaine
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Argousier
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx
<i>Laburnum anagyroides</i>	Cytise
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier de Sainte Lucie
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier
<i>Rhamnus catharticus</i>	Nerprun purgatif
<i>Salix alba</i>	Saule blanc
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré
<i>Salix elaeagnos</i>	Saule drapé
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs
<i>Sorbus domestica</i>	Cormier
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier

TITRE VI

EMPLACEMENTS RESERVES

L'inscription d'un emplacement réservé au plan local d'urbanisme permet d'éviter qu'un terrain, destiné à servir d'emprise à un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

L'article L.151-41 du code de l'urbanisme dispose que le P.L.U. peut fixer les emplacements réservés aux :

- voies et ouvrages publics,
- installations d'intérêt général,
- espaces verts.

Le propriétaire d'un emplacement réservé par le plan local d'urbanisme peut dès que le plan est rendu public mettre en demeure d'acquérir son terrain qu'il soit bâti ou non conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme a créé 5 emplacements réservés, déclinés ci-dessous :

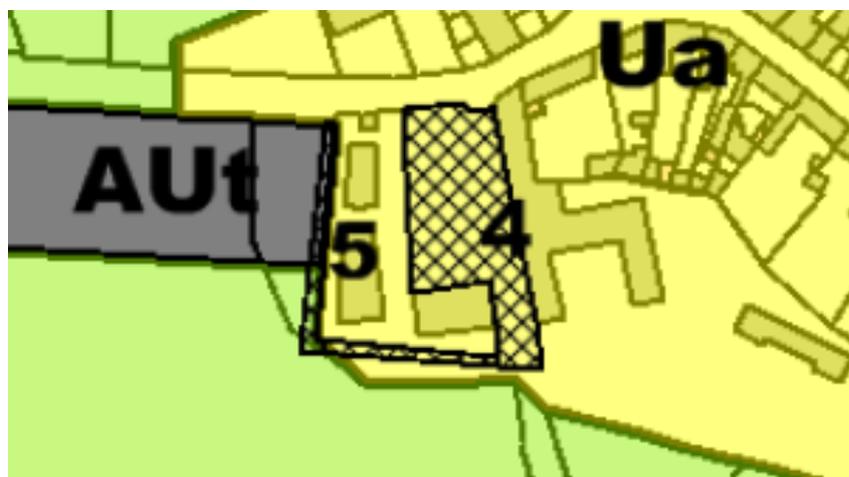
Désignation de l'opération	Références cadastrales	Bénéficiaire	Superficie
1 - Aménagement de l'entrée de commune	AH 54 et AH 55	Commune	1 700 m ²
2 - Création d'une aire de covoiturage	AH 41 et AH 42	Commune	470 m ²
3 - Aménagement urbain lié à la sécurité routière et à la circulation	AD 77	Commune	930 m ²
4 - Création d'un accès et stationnements	AH 46	Commune	1 800 m ²
5 - Création d'un accès	AH 46	Commune	750 m ²
TOTAL DES EMBLEMENS RESERVES			5 650 m²

Les emplacements réservés sont repris page suivante et sur les plans de zonage (cf. pièce 4).

Emplacements réservés n°1 et 2



Emplacements réservés n°4 et 5



Emplacement réservé n°3

