

EXTRAIT D'UNE DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 21/11/2016

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
15	12	12

Vote
A l'unanimité
Pour : 12
Contre : 0
Abstention : 0

Acte rendu exécutoire après dépôt
en Préfecture des Ardennes
Le : 23/11/2016
Et
Publication ou notification du :
23/11/2016

L'an 2016, le 21 Novembre à 20:00, le Conseil Municipal de la Commune de Maubert Fontaine s'est réuni à la Mairie, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur MOUGIN Christian, Maire, en session ordinaire. Les convocations individuelles, l'ordre du jour et les notes explicatives de synthèse ont été transmises par écrit aux conseillers municipaux le 09/11/2016. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Mairie le 09/11/2016.

Présents : M. MOUGIN Christian, Maire, Mmes : BARBIERE Laurence, GEOFFROY Elodie, LE CALVEZ Aude, MAILLARD Maryline, PICOT Odile, THIEBEAUX Christine, VAUTIER Jessica, MM : CALLURA Alessandro, COLLEAUX Jean-Claude, LABILLOY Laurent, VIOT Olivier

Excusé(s) : Mme CHARBAU Ophélie

Absent(s) : Mme PIRSON Sandrine, M. REITER Cédric

A été nommé(e) secrétaire : Mme BARBIERE Laurence

52/2016 – Modification simplifiée du PLU rte de Charleville - approbation

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal les étapes de la procédure de modification simplifiée du PLU fixée au code de l'urbanisme.

Monsieur le Maire indique que la mise à disposition du public du dossier de la modification simplifiée étant achevée et qu'aucune observation n'ayant été déposée, il convient, maintenant d'approuver la modification simplifiée pour sa mise en vigueur.

LE CONSEIL MUNICIPAL

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-45, L.153-47 et L.153-48 ;

VU la délibération n°36/2016 du conseil municipal du 4 juillet 2016 prescrivant la modification simplifiée du PLU ;

CONSIDERANT que la mise à disposition du public du dossier qui s'est déroulée du 16/08/2016 au 16/09/2016 inclus n'a fait l'objet d'aucune observation.

CONSIDERANT que la modification simplifiée du PLU est prête à être approuvée, conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme,

ENTENDU l'exposé de Monsieur le Maire

après en avoir délibéré,

DECIDE

D'approuver telle qu'elle est annexée à la présente délibération, la modification simplifiée du PLU de la commune de Maubert-Fontaine portant sur la marge de recul des constructions à usage d'habitation le long de la RD 8043. La règle spécifique fixant un recul de 10 m le long de la RD 8043 est supprimée puisque d'autres constructions sont édifiées à l'intérieur de cette marge de recul. Dans toute la zone UB sauf le secteur UBs, les façades avant des constructions doivent donc observer un recul de 5 mètres minimum et de 15 mètres maximum.

Conformément aux articles L.153-47 et L.153-48 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans le journal suivant :

- AGRI ARDENNES

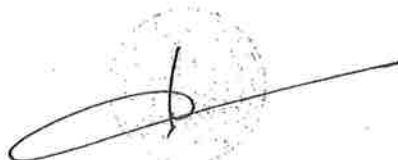
La présente délibération ne sera exécutoire qu'à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement de l'ensemble des mesures de publicité, à savoir l'affichage en Mairie et l'insertion dans la presse d'un avis d'information.

Le dossier de la modification simplifiée du PLU est tenu à la disposition du public à la Mairie de Maubert-Fontaine aux jours et heures habituels d'ouverture.

La présente délibération, accompagnée du dossier de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme, sera transmise à Monsieur le Préfet des Ardennes.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.
Au registre suivent les signatures

Pour copie conforme :
En mairie, le 21/11/2016
Le Maire
Christian MOUGIN



**Modification simplifiée
du Plan Local d'Urbanisme
de MAUBERT-FONTAINE**

Modification des marges de recul des constructions zone UB

Dossier de modification simplifiée du PLU

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME
EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU
NOTICE EXPLICATIVE

La Commune de Maubert-Fontaine est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme prescrit le 17 mars 2005, arrêté le 5 avril 2007, approuvé le 27 février 2008 et exécutoire le 4 mars 2008. Une 1^{ère} modification simplifiée a été approuvée le 4 juillet 2016.

Ce Plan Local d'Urbanisme a été conçu dans le strict respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu le 30 mars 2006.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU présente le projet communal et définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme qui concernent l'organisation générale du territoire communal, la politique d'ensemble sur laquelle la commune souhaite s'engager.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, tel que débattu en 2006, comporte notamment les points suivants :

- Le développement de l'urbanisation :
 - renforcement de l'attractivité du centre bâti
 - intégration de commerces, services et artisans
- Le développement de l'activité économique
 - prise en compte des activités artisanales, industrielles, libérales, commerciales et tertiaires
- L'organisation du développement harmonieux des différentes activités
 - respect d'un juste équilibre entre les activités industrielles, agricoles, artisanales, commerciales, de services, libérales, de loisirs et l'habitat principal sera conservé
 - garantie de la continuité de l'activité agricole

En l'état actuel, le règlement de la zone UB dans son article UB.6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dit :

« Les façades avant des constructions doivent :

- observer une marge de recul de 5 mètres minimum et de 15 mètres maximum à compter de l'alignement,
- ou être édifiées dans le prolongement de la façade d'une des constructions voisines ou dans l'intervalle constitué par le prolongement des façades de ces constructions voisines,
- ou être adossées à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci.

Le long de la RD 8043, les constructions à usage d'habitation seront édifiées en recul de 10 mètres au moins de l'alignement. »

Ces marges de recul le long de la RD 8043 figurent par erreur sur le plan de zonage puisqu'il existe des terrains bâtis en zone UB qui possèdent des constructions dans ces marges de recul (voir plan page 7).

Ces marges de recul empêchent à ce jour toute extension des constructions, ce qui n'est absolument pas souhaitable car c'est un frein à la densification mais également à la mixité sociale.

En effet, la Foncière Chênelet a construit à ce jour 6 logements sociaux intergénérationnels et écologiques et souhaite en construire 4 autres. Le règlement actuel du PLU ne permet pas cette opération pourtant souhaitable pour limiter l'habitat diffus, relancer la construction et répondre à la demande de ce type de logement.

La présente rectification matérielle a donc pour objet de supprimer la spécificité de l'article UB.6 qui indique un recul de 10 mètres des constructions à usage d'habitation le long de la RD 8043 alors que d'autres constructions sont édifiées à l'intérieur de ces marges de recul.

L'article UB.6 sera donc rédigé ainsi :

Article UB.6 – Implantation des constructions par rapport et emprises publiques

6.1 – Dans toute la zone UB sauf le secteur UBs

Les façades avant des constructions doivent :

- observer une marge de recul de 5 mètres minimum et de 15 mètres maximum à compter de l'alignement,
- ou être édifiées dans le prolongement de la façade d'une des constructions voisines ou dans l'intervalle constitué par le prolongement des façades de ces constructions voisines,
- ou être adossées à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- pour les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...
- pour les annexes qui devront toutefois observer une marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

SUPPRESSION DE LA REGLE SPECIFIQUE ERRONEE :

Le long de la RD 8043, les constructions à usage d'habitation seront édifiées en recul de 10 mètres au moins de l'alignement.

DEPARTEMENT DES ARDENNES

PREFECTURE DES ARDENNES

04 MARS 2008

ARRIVÉE

COMMUNE DE
MAUBERT-FONTAINE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Jean-Paul MAQUART
Maire

PRESCRIT LE 02.02.1984 ARRETE LE 22.09.1988 APPROUVE LE 31.01.1991			CACHET DE LA MAIRIE	SIGNATURE DU MAIRE
REVISION			MODIFICATION	MISE A JOUR
PRESCRITE LE	ARRETEE LE	APPROUVEE LE	APPROUVEE LE	LE
09.02.1995	14.12.2000	30.10.2001		
24.09.2003	05.04.2007	27 FEV. 2008		

REGLEMENT

3

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

- ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME
- ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS
- ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES
- ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U

- CHAPITRE I - ZONE UA
- CHAPITRE II - ZONE UB
- CHAPITRE III - ZONE UY

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER AU

- CHAPITRE I - ZONE 1AU
- CHAPITRE II - ZONE 2AU

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N

TITRE VI - EMBLEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément à l'article R 123.4 du code de l'urbanisme.

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Maubert Fontaine délimité aux documents graphiques par un tireté épais.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

2.1 - Règles générales de l'urbanisme : Les articles d'ordre public

Les règles fixées par ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des règles générales d'utilisation du sol fixées aux articles R 111.1 à R 111.24 du code de l'urbanisme qui pourraient être différentes.

Toutefois, les dispositions ci-après des articles R 111.2, R 111.4, R 111.15 et R 111.21 demeurent applicables :

Salubrité et sécurité publique : Article R 111.2

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

Conservation et mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique : Article R 111.4

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

Respect des préoccupations d'environnement : Article R 111.15

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

Respect du patrimoine urbain, naturel et historique : Article R 111.21

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.

2.2 - Lois d'aménagement et d'urbanisme

Le PLU doit être compatible avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur. En l'absence de ces schémas, il doit être compatible avec les directives territoriales d'aménagement et notamment, l'article L.121.1 du code de l'urbanisme :

" Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° Les équilibres entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux

activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

- 2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- 3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.
- Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L.111.1-1."

2.3 - Réglementation spécifique

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

- **Le Droit de Préemption Urbain**

Le Droit de Préemption Urbain est défini par les articles L211-1 et suivants et concernant les zones U et AU du plan local d'urbanisme.

- **Les périmètres archéologiques**

Le dispositif législatif et réglementaire régissant la protection et la conservation du patrimoine archéologique est le suivant :

- Loi n° 2004-804 du 9 août 2004 modifiant la loi du 17 juillet 2001.
- Loi n° 2003-707 du 1^{er} août 2003 modifiant la loi du 17 janvier 2001 et instaurant une redevance d'archéologie préventive.
- Loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive
- Loi du 27 septembre 1941 (validée et modifiée par l'ordonnance du 13 septembre 1945), particulièrement ses articles 1 (autorisation des fouilles) et 14 (découvertes fortuites).
- Loi du 15 juillet 1980 (articles 322.1 – 322.2 du nouveau code pénal, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance dont destruction, détérioration de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques)
- Loi n° 89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et son décret d'application n° 91-187 du 19 août 1991.
- Article R 111-4 du code de l'urbanisme (permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique).

Tout dossier de demande de permis d'aménager, de permis de construire, de permis de démolir ou de déclaration préalable affectant le sous-sol doit être communiqué à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service de l'Archéologie pour instruction :

- dans les sites archéologiques délimités par la DRAC et dans un périmètre de 100 mètres autour, tous les dossiers affectant le sous-sol sur 500 m² et plus,
- dans les zones sensibles délimitées par la DRAC et dans un périmètre de 100 mètres autour, tous les dossiers affectant le sous-sol sur 2000 m² et plus,
- dans le reste du territoire communal, les dossiers affectant le sous-sol sur 10 000 m² et plus.

- **Le sursis à statuer**

L'article L.111.7 du code de l'urbanisme fixe les cas où il peut être sursis à statuer sur une demande d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. L'article L.111.8 en définit les conditions d'application.

- Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration publique d'une opération, sur les terrains concernés (article L.111.9).
- Lorsqu'un projet est susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics ou de travaux d'aménagement (article L.111.10).
- Dès que l'élaboration ou la révision d'un PLU a été prescrite, pour les demandes qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan (article L.123.6)
- Dans les ZAC
- Dès la décision délimitant un secteur sauvegardé.

- **Les remboursements aménagement en cours d'élaboration.**

- **Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol**

Elles sont créées en application de législations particulières et sont reportées sur le plan des servitudes annexé au PLU. Après l'expiration d'un délai d'un an à compter soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

- **Les règles spécifiques aux lotissements**

Des règles spécifiques peuvent être établies dans le cadre de la procédure de lotissement. Voir dans les annexes du dossier la liste des lotissements dont les règles se substituent à celles du PLU.

- **Le stationnement des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état**

L'article L.123.1.3 du code de l'urbanisme limite à une place maximum le stationnement de ces logements.

- **Les terrains insuffisamment desservis par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité**

L'article L.111.4 du code de l'urbanisme permet de refuser un permis de construire sur ces terrains.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières. Les plans comportent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Y figurent également les terrains comportant des plantations à réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement.

3.1 - Zones urbaines

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II sont délimitées aux documents graphiques intitulés "zonage" par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U. Ce sont :

- la zone d'habitat ancien comprenant le secteur UAa.
- la zone d'habitat récent UB comprenant le secteur UBs.
- la zone d'activité UY.

3.2 - Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE III sont délimitées aux documents graphiques intitulés "zonage" par un tireté épais et repérée par le sigle AU.

Les zones 1AU constructibles dès maintenant comprenant :

- le secteur d'habitat individuel 1AUa.
- le secteur d'habitat nécessitant un projet d'ensemble 1AUb.

Les zones 2AU d'urbanisation future.

3.3 - Zone agricole

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du TITRE IV est délimitée aux documents graphiques intitulés "zonage" par un tireté épais et repérée par la lettre A. Elle comprend :

- le secteur Ae réservé à l'extension de l'existant
- le secteur tampon At

3.4 - Zone naturelle et forestière

La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions du TITRE V est délimitée aux documents graphiques intitulés "zonage" par un tireté épais et repérée par un indice commençant par la lettre N. Elle comprend :

- les secteurs constructibles en zone naturelle Na
- les secteurs habités en zone agricole Nh
- le secteur de l'étang communal NI.

3.5 - Emplacements réservés

La réglementation concernant les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts est rappelée au TITRE VI. Ces emplacements sont repérés aux documents graphiques intitulés "zonage" par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre. Leur liste est indiquée en annexe.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations limitées dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être accordées par une décision expresse et motivée de l'autorité compétente, dans les limites définies à l'article L 123.1 du code de l'urbanisme : "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'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U

CHAPITRE I - ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Il s'agit d'une zone urbaine ancienne déjà équipée correspondant au vieux village.

Elle comprend un secteur UAa correspondant au secteur le plus ancien où les maisons sont implantées en bandes continues et à l'alignement.

La zone UA a un intérêt patrimonial particulier du fait de ses constructions anciennes caractéristiques. Elle forme donc un secteur à protéger et à mettre en valeur en vertu de l'article L.123.1 7° du code de l'urbanisme.

Tout dossier de demande de permis d'aménager, de permis de construire, de permis de démolir ou de déclaration préalable affectant le sous-sol doit être communiqué à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service de l'Archéologie pour instruction :

- dans les sites archéologiques délimités par la DRAC et dans un périmètre de 100 mètres autour, tous les dossiers affectant le sous-sol sur 500 m² et plus,
- dans les zones sensibles délimitées par la DRAC et dans un périmètre de 100 mètres autour, tous les dossiers affectant le sous-sol sur 2000 m² et plus,
- dans le reste du territoire communal, les dossiers affectant le sous-sol sur 10 000 m² et plus.

Article UA.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone UA, sont interdits :

- Les exploitations agricoles ou forestières,
- les installations techniques de téléphonie mobile,
- les aérogénérateurs d'électricité,
- les terrains de camping,
- l'installation d'une caravane d'une durée supérieure à 3 mois consécutifs ou non,
- les habitations légères de loisirs,
- les ordures ménagères,
- les déchets,
- les carrières,
- les activités industrielles et artisanales nuisantes incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
- les dépôts de véhicules non liés à une activité,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les affouillements ou exhaussements de sol
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

Article UA.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**Rappels :**

- Les démolitions sont soumises à autorisation (article L.123.1-7° du code de l'urbanisme)
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.123.1-7° du code de l'urbanisme).

Dans toute la zone UA :

Tout ce qui n'est pas interdit dans l'article 1 est autorisé.

Sont autorisés également :

- Les équipements publics,
- le confortement, l'entretien, la rénovation des bâtiments existants sans aggravation des nuisances,
- l'extension des bâtiments existants sans changement de vocation,
- les annexes des bâtiments existants sans changement de vocation,
- la reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre brute détruite,
- les installations techniques sans nuisance du type station de relevage, poste de transformation électrique, canalisation de transport... Les dispositions des articles 3, 6, 7 et 8 ci après ne s'appliquent pas aux dits ouvrages.
- les installations nécessaires aux services d'intérêt collectif non interdites par l'article précédent.

Article UA.3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**3.1 - Accès**

Pour recevoir les constructions ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Dans les secteurs avec peu de visibilité, la position de l'accès pourra être imposée.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Sur les routes départementales, un avis doit être systématiquement demandé au Conseil Général concernant l'emplacement des nouvelles sorties.

3.2 - Voies nouvelles

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Les voies nouvelles doivent, si elles se terminent en impasse, être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules à remorque, sauf si elles sont destinées à être prolongées rapidement.

Les voies nouvelles devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- voies publiques et privées ouvertes au public : largeur de plate-forme minimum de 8 mètres, avec chaussée de 5 mètres.
- voies tertiaires, le nombre de logements n'étant pas supérieur à quatre : largeur de plate-forme minimum de 6 mètres.

Article UA.4 - Desserte des terrains par les réseaux publics**4.1 - Alimentation en eau**Eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eau à usage non domestique

Les captages, forages (ou prises d'eau) autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2 - AssainissementEaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)

Le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. L'évacuation de tout effluent incompatible avec le bon fonctionnement d'un lagunage est interdite.

Eaux résiduaires professionnelles et industrielles

Les eaux résiduaires professionnelles et industrielles ne pourront être rejetées qu'après décantation, refroidissement, neutralisation et tout autre traitement qui pourrait se révéler nécessaire afin de les rendre conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Pour permettre un contrôle de ces traitements, ces eaux résiduaires seront collectées dans un regard visitable unique avant raccordement au réseau public. L'évacuation de tout effluent incompatible avec le bon fonctionnement d'un lagunage est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenant aux constructions constituant les fonds inférieurs. Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisation, gargouille ou caniveau selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la Commune ou par les Services Techniques la conseillant.

4.3 - Electricité, Téléphone et télédistribution

Les réseaux et branchements d'électricité, de téléphone ou de télédistribution seront souterrain ou dissimulés en façade. Tout réseau, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

Article UA.5 - Superficie minimale des terrains

En l'absence de réseau de collecte des eaux usées au droit du terrain, la superficie des terrains destinés à recevoir une opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées devra permettre l'installation d'un assainissement autonome.

Article UA.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiquesLes façades avant des constructions doivent :

- être édifiées dans le prolongement du front bâti existant, qu'il soit ou non à l'alignement des voies,
- être édifiées dans le prolongement de la façade d'une des constructions voisines ou dans l'intervalle constitué par le prolongement des façades de ces constructions voisines,
- ou être adossées à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- pour les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...
- pour les annexes.

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

7.1 - Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement

Dans le secteur UAa : Les constructions doivent être édifiées sur au moins une limite séparative.

Dans toute la zone sauf le secteur UAa : Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives.

Dans le cas où la construction n'est pas implantée en limite, la distance horizontale de tout point d'une construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0.60 mètre) au point le plus proche de la limite séparative, doit être :

- si le mur latéral comprend des baies éclairant des pièces ou de travail, au moins égale à la différence d'altitude entre le point le plus proche de la limite et l'égout de toiture de la construction, sans être inférieure à 3 mètres,
- si le mur latéral ne comprend pas de baie éclairant des pièces ou de travail, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus proche de la limite et l'égout de toiture de la construction, sans être inférieur à 3 mètres

Il ne pourra cependant pas être imposé un recul de plus de 6 mètres par rapport à la limite séparative.

7.2 - Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur et en limite de fond de parcelle

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives si leur hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres en limite de propriété

Dans le cas où la construction n'est pas implantée en limite, la distance horizontale de tout point d'une construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0.60 mètre) au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre le point le plus proche de la limite et l'égout de toiture de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

Il ne pourra cependant pas être imposé un recul de plus de 6 mètres par rapport à la limite séparative.

7.3 - Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété et sur une profondeur maximale égale à ce dernier,
- pour les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...

Article UA.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Cet article s'applique également sur plusieurs propriétés liées par un acte authentique.

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 2 mètres.

En cas de fenêtre éclairant une pièce d'habitation ou de travail, la distance entre les deux constructions doit être au moins égale à 4 mètres.

Article UA.9 - Emprise au sol des constructions

Néant.

Article UA.10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction, mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout de toiture, ne doit pas excéder 7 mètres.

Toutefois, dans le cas d'un alignement de rue, la hauteur de cette construction devra s'aligner sur la ligne générale du bâti existant.

Article UA.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**Dispositions générales**

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels ils s'intégreront.

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

Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage sont interdites

Est interdit toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

Tous les éléments (matériaux et couleurs projetées, traitement des abords) seront joints à la demande de Permis de Construire.

Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

Les matériaux utilisés pour les extensions ou les autres constructions sur une même parcelle devront, dans le respect des matériaux et des couleurs autorisés, avoir un aspect qui s'harmonise avec ceux de la construction existante.

Les bâtiments devront utiliser des matériaux en accord avec le bâti traditionnel local.

Toitures

Forme

Les toitures auront deux versants principaux.

Les versants des toitures des constructions principales auront des pentes traditionnelles

Le faîtage sera parallèle à la façade principale.

Le faîtage sera parallèle à la voie.

Des formes variées sont autorisées pour les vérandas et les constructions à usage spécial, tels que réservoirs, transformateurs, silos...

Les toitures à une seule pente peuvent être autorisées pour les adjonctions limitées des bâtiments existants et pour les constructions annexes d'une hauteur maximale de 4 mètres, s'il n'en résulte pas de distorsion architecturale avec l'environnement bâti de la rue.

Les panneaux solaires sont autorisés.

Teinte

Les couvertures seront de teinte schiste ou rouge vieilli

Le verre ou les matériaux transparents sont autorisés pour les vérandas et verrières.

Les tôles ondulées et les bacs aciers sont interdits sur les habitations.

La pose en losange des revêtements type ardoise est interdite.

Les toitures en ardoise devront rester en ardoise naturelle ou artificielle.

Parois extérieures

Dans la mesure du possible, les façades des constructions existantes établies en pierre locale et en briques seront conservées sans crépi ni peinture.

Les façades en pierre ou en briques recouvertes d'enduit seront dès que possible remises à nu.

Les couleurs des enduits extérieurs seront beiges ou de ton pierre locale.

Les bardages des habitations sont uniquement autorisés en bois ou en ardoise avec pose rectangulaire.

sont interdits :

- la mise en enduit ou en peinture des façades en pierre.
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...
- le blanc et les couleurs claires,
- les nouveaux bardages en fibrociment avec pose en losanges.

Ouvertures et menuiseries

La pose des volets roulants avec coffre en saillie est interdite en façade sur rue.

Les fenêtres sur rue seront rectangulaires, la plus grande dimension étant verticale et de taille ou proportion analogue à celles existantes dans les constructions traditionnelles du village.

Clôtures sur voies

Les murs en pierre seront conservés.

Pour les murs, les couleurs des enduits extérieurs seront beiges ou de ton pierre locale.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.

La hauteur totale des clôtures sera inférieure à 2 m.

Pour les haies, les essences locales sont préconisées.

Lorsque les clôtures seront constituées de murs, les matériaux employés devront avoir un aspect qui s'harmonise avec ceux utilisés pour la construction principale, dans le respect des matériaux et des couleurs autorisés.

Les éléments de clôtures pleins préfabriqués en ciment sont interdits.

Article UA.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article UA.13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les haies seront composées d'essences locales : Charmille, troène, noisetier, hêtre, aubépine...

Les installations visées aux articles R 421-19 paragraphes d, e, f, h, i, j et k et R 421-23 paragraphes e, f, j et k du code de l'urbanisme non interdites par le règlement peuvent faire l'objet de l'obligation de réaliser une plantation d'isolement.

Les stockages en plein air de toutes natures seront entourés d'une plantation d'isolement

Article UA.14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant.

CHAPITRE II - ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone urbaine récente pavillonnaire.

Elle comprend un secteur UBs réservé aux activités sportives.

Tout dossier de demande de permis d'aménager, de permis de construire, de permis de démolir ou de déclaration préalable affectant le sous-sol doit être communiqué à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service de l'Archéologie pour instruction :

- dans les sites archéologiques délimités par la DRAC et dans un périmètre de 100 mètres autour, tous les dossiers affectant le sous-sol sur 500 m² et plus,
- dans les zones sensibles délimitées par la DRAC et dans un périmètre de 100 mètres autour, tous les dossiers affectant le sous-sol sur 2000 m² et plus,
- dans le reste du territoire communal, les dossiers affectant le sous-sol sur 10 000 m² et plus.

Article UB.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 - Dans toute la zone UB, sont interdits :

- Les exploitations agricoles ou forestières,
- les activités industrielles et artisanales nuisantes incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
- les installations techniques de téléphonie mobile,
- les aérogénérateurs d'électricité,
- les terrains de camping,
- l'installation d'une caravane d'une durée supérieure à 3 mois consécutifs ou non,
- les habitations légères de loisirs,
- les ordures ménagères,
- les déchets,
- les carrières,
- les dépôts de véhicules non liés à une activité,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les affouillements ou exhaussements de sol
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

1.2 - Dans le secteur UBs, sont interdits également :

- Les constructions à usage d'habitation,
- les activités industrielles ou artisanales même sans nuisance,
- les activités de bureaux, de services, tertiaires,
- les activités commerciales,
- les activités hôtelières,
- les activités de restauration,
- les abris de jardin ne dépendant pas des habitations existantes,
- les aires de stationnement de véhicules.

Article UB.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**Rappels :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.123.1-7° du code de l'urbanisme).

2.1 - Dans toute la zone UB :

Tout ce qui n'est pas interdit dans l'article 1 est autorisé.

Sont autorisés également :

- Les équipements publics,
- le confortement, l'entretien, la rénovation des bâtiments existants sans aggravation des nuisances,
- l'extension des bâtiments existants sans changement de vocation,
- les annexes des bâtiments existants sans changement de vocation,
- la reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre brute détruite,
- les installations techniques sans nuisance du type station de relevage, poste de transformation électrique, canalisation de transport... Les dispositions des articles 3, 6, 7 et 8 ci après ne s'appliquent pas aux dits ouvrages.
- les installations nécessaires aux services d'intérêt collectif non interdites par l'article précédent.

2.2 - Dans le secteur UBs :

Sont autorisés également :

- Les activités sportives et de loisirs et leurs annexes.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone.

Article UB.3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**3.1 - Accès**

Pour recevoir les constructions ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Dans les secteurs avec peu de visibilité, la position de l'accès pourra être imposée.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Sur les routes départementales, un avis doit être systématiquement demandé au Conseil Général concernant l'emplacement des nouvelles sorties.

Pour l'ensemble des deux zones UB et 1AUb du Pré Meuron, il ne sera autorisé qu'un seul accès déjà existant sur la RD 8043. Aucun accès supplémentaire ne sera autorisé.

3.2 - Voies nouvelles

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Les voies nouvelles doivent, si elles se terminent en impasse, être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules à remorque, sauf si elles sont destinées à être prolongées rapidement.

Les voies nouvelles devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- voies publiques et privées ouvertes au public : largeur de plate-forme minimum de 8 mètres, avec chaussée de 5 mètres.
- voies tertiaires, le nombre de logement n'étant pas supérieur à quatre : largeur de plate-forme minimum de 6 mètres.

Article UB.4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 - Alimentation en eau

Eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eau à usage non domestique

Les captages, forages (ou prises d'eau) autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2 - Assainissement

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)

Le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. L'évacuation de tout effluent incompatible avec le bon fonctionnement d'un lagunage est interdite.

Eaux résiduaires professionnelles et industrielles

Les eaux résiduaires professionnelles et industrielles ne pourront être rejetées qu'après décantation, refroidissement, neutralisation et tout autre traitement qui pourrait se révéler nécessaire afin de les rendre conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Pour permettre un contrôle de ces traitements, ces eaux résiduaires seront collectées dans un regard visitable unique avant raccordement au réseau public. L'évacuation de tout effluent incompatible avec le bon fonctionnement d'un lagunage est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs. Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisation, gargouille ou caniveau selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la Commune ou par les Services Techniques la conseillant.

4.3 - Electricité, Téléphone et télédistribution

Les réseaux et branchements d'électricité, de téléphone ou de télédistribution seront souterrains ou dissimulés en façade. Tout réseau, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

Article UB.5 - Superficie minimale des terrains

En l'absence de réseau de collecte des eaux usées au droit du terrain, la superficie des terrains destinés à recevoir une opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées devra permettre l'installation d'un assainissement autonome.

Article UB.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**6.1 - Dans toute la zone UB sauf le secteur UBs**Les façades avant des constructions doivent :

- observer une marge de recul de 5 mètres minimum et de 15 mètres maximum à compter de l'alignement,
- ou être édifiées dans le prolongement de la façade d'une des constructions voisines ou dans l'intervalle constitué par le prolongement des façades de ces constructions voisines,
- ou être adossées à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- pour les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...
- pour les annexes qui devront toutefois observer une marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Le long de la RD 8043, les constructions à usage d'habitation seront édifiées en recul de 10 mètres au moins de l'alignement.

6.2 - Dans le secteur UBs

Les façades avant des constructions doivent observer une marge de recul de 5 mètres minimum de l'alignement des voies.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...

Article UB.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**7.1 - Dans toute la zone UB sauf le secteur UBs :****A - Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives si leur hauteur à l'égout de toiture n'excède pas 4.50 mètres en limite de propriété.

Dans le cas où la construction n'est pas implantée en limite, la distance horizontale de tout point d'une construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0.60 mètre) au point le plus proche de la limite séparative, doit être :

- si le mur latéral comprend des baies éclairant des pièces ou de travail, au moins égale à la différence d'altitude entre le point le plus proche de la limite et l'égout de toiture de la construction, sans être inférieure à 3 mètres,
- si le mur latéral ne comprend pas de baie éclairant des pièces ou de travail, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus proche de la limite et l'égout de toiture de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

Il ne pourra cependant pas être imposé un recul de plus de 6 mètres par rapport à la limite séparative.

B - Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur et en limite de fond de parcelle

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives si leur hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres en limite de propriété.

Dans le cas où la construction n'est pas implantée en limite, la distance horizontale de tout point d'une construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0.60 mètre) au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre le point le plus proche de la limite et l'égout de toiture de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

Il ne pourra cependant pas être imposé un recul de plus de 6 mètres par rapport à la limite séparative.

C - Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété et sur une profondeur maximale égale à ce dernier,
- lorsque le projet de construction s'adosse à une construction réalisée simultanément,
- pour les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...

7.2 - Dans le secteur UBs :

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives si leur hauteur totale n'excède pas 4,50 mètres en limite de propriété.

Dans le cas où la construction n'est pas implantée en limite, la distance horizontale de tout point d'une construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0.60 mètre) au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre le point le plus proche de la limite et l'égout de toiture de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

Il ne pourra cependant pas être imposé un recul de plus de 6 mètres par rapport à la limite séparative.

Article UB.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Cet article s'applique également sur plusieurs propriétés liées par un acte authentique.

8.1 - Dans toute la zone UB sauf le secteur UBs :

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 2 mètres.

En cas de fenêtre éclairant une pièce d'habitation ou de travail, la distance entre les deux constructions doit être au moins égale à 4 mètres.

8.2 - Dans le secteur UBs :

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 5 mètres.

Article UB.9 - Emprise au sol des constructions

Néant.

Article UB.10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 - Dans toute la zone UB sauf le secteur UBs :

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout de toiture, ne doit pas excéder 7 mètres.

10.2 - Dans le secteur UBs :

Néant

Article UB.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels ils s'intégreront.

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

Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage sont interdites

Est interdit toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

Tous les éléments (matériaux et couleurs projetées, traitement des abords) seront joints à la demande de Permis de Construire.

Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

Les matériaux utilisés pour les extensions ou les autres constructions sur une même parcelle devront, dans le respect des matériaux et des couleurs autorisés, avoir un aspect qui s'harmonise avec ceux de la construction existante.

Toitures

Forme

Les toitures-terrasses sont interdites. Elles pourront cependant être autorisées pour les constructions à usage spécial, tels que réservoirs, transformateurs, silos...

Les panneaux solaires sont autorisés.

Teinte

Les couvertures seront de teinte schiste ou rouge vieilli

Le verre ou les matériaux transparents sont autorisés pour les vérandas et verrières.

La pose en losange des revêtements type ardoise est interdite.

Parois extérieures

Les couleurs des enduits extérieurs seront beiges ou de ton pierre locale.

sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...
- le blanc et les couleurs claires,
- les nouveaux bardages en fibrociment avec pose en losanges.

Ouvertures et menuiseries

La pose des volets roulants avec coffre en saillie est interdite en façade sur rue.

Clôtures sur voies

Pour les murs, les couleurs des enduits extérieurs seront beiges ou de ton pierre locale.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.

Pour les haies, les essences locales sont préconisées.

Les éléments de clôtures pleins préfabriqués en ciment sont interdits.

Dans toute la zone sauf le secteur UBs :

La hauteur totale des clôtures sera inférieure à 2 m.

Lorsque les clôtures seront constituées de murs, les matériaux employés devront avoir un aspect qui s'harmonise avec ceux utilisés pour la construction principale, dans le respect des matériaux et des couleurs autorisés.

Article UB.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.1 - Dans toute la zone UB sauf le secteur UBs :

Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées pour les constructions à usage d'habitation à :

- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état, une place de stationnement non close par logement.
- Pour les autres constructions nouvelles à usage d'habitation, deux places de stationnement non closes par habitation.

Article UB.13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les haies seront composées d'essences locales : Charmille, troène, noisetier, hêtre, aubépine...

Les installations visées aux articles R 421-19 paragraphes d, e, f, h, i, j et k et R 421-23 paragraphes e, f, j et k du code de l'urbanisme non interdites par le règlement peuvent faire l'objet de l'obligation de réaliser une plantation d'isolement.

Dans les endroits indiqués au plan de zonage par des ronds, des plantations doivent être réalisées. Elles seront composées d'essences locales pour former un écran végétal.

Les stockages en plein air de toutes natures seront entourés d'une plantation d'isolement.

Article UB.14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant.

CHAPITRE III - ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE UY

Il s'agit d'une zone urbaine destinée aux activités.

Tout dossier de demande de permis d'aménager, de permis de construire, de permis de démolir ou de déclaration préalable affectant le sous-sol doit être communiqué à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service de l'Archéologie pour instruction :

- dans les sites archéologiques délimités par la DRAC et dans un périmètre de 100 mètres autour, tous les dossiers affectant le sous-sol sur 500 m² et plus,
- dans les zones sensibles délimitées par la DRAC et dans un périmètre de 100 mètres autour, tous les dossiers affectant le sous-sol sur 2000 m² et plus,
- dans le reste du territoire communal, les dossiers affectant le sous-sol sur 10 000 m² et plus.

Article UY.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation,
- les abris de jardin ne dépendant pas des habitations existantes,
- les activités sportives,
- les activités de loisirs,
- les exploitations agricoles ou forestières,
- les aérogénérateurs d'électricité,
- les terrains de camping,
- l'installation d'une caravane d'une durée supérieure à 3 mois consécutifs ou non,
- les habitations légères de loisirs,
- les ordures ménagères,
- les déchets,
- les carrières,
- les dépôts de véhicules non liés à une activité,
- les parcs d'attraction,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les affouillements et exhaussements de sols non liés à l'implantation d'une activité,
- les aires de jeux et de sports
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

Article UY.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.123.1-7° du code de l'urbanisme).

Tout ce qui n'est pas interdit dans l'article 1 est autorisé.

Sont autorisés également :

- Les équipements publics,
- le confortement, l'entretien, la rénovation des bâtiments existants, sans aggravation des nuisances,
- l'extension des bâtiments existants sans changement de vocation,
- les annexes des bâtiments existants sans changement de vocation,
- la reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre brute détruite,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone,

- Les installations techniques sans nuisance du type station de relevage, poste de transformation électrique, canalisation de transport... Les dispositions des articles 3, 6, 7 et 8 ci après ne s'appliquent pas aux dits ouvrages.
- les installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

Article UY.3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1 - Accès

Pour recevoir les constructions ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Dans les secteurs avec peu de visibilité, la position de l'accès pourra être imposée.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

3.2 - Voies nouvelles

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Les voies nouvelles doivent, si elles se terminent en impasse, être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules à remorque, sauf si elles sont destinées à être prolongées rapidement.

Les voies nouvelles devront présenter les caractéristiques minimales suivantes : largeur de plateforme minimum de 8 mètres, avec chaussée de 6 mètres.

Article UY.4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 - Alimentation en eau potable

Eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eau à usage non domestique

Les captages, forages (ou prises d'eau) autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2 - Assainissement

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)

Le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

L'évacuation de tout effluent incompatible avec le bon fonctionnement d'un lagunage est interdite.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est obligatoire. Les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et adaptées au sol en place, en fonction d'une étude de sol. Elles devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

Pour ne pas gêner les contrôles de traitement des eaux résiduaires industrielles, les effluents vannes devront être raccordés à l'aval du regard visitable servant au contrôle des eaux industrielles.

Eaux résiduaires professionnelles et industrielles

Les eaux résiduaires professionnelles et industrielles ne pourront être rejetées qu'après décantation, refroidissement, neutralisation et tout autre traitement qui pourrait se révéler nécessaire afin de les rendre conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Pour permettre un contrôle de ces traitements, ces eaux résiduaires seront collectées dans un regard visitable unique avant raccordement au réseau public.

L'évacuation de tout effluent incompatible avec le bon fonctionnement d'un lagunage est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisation, gargouille ou caniveau selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la Commune ou par les Services Techniques la conseillant.

4.3 - Electricité, Téléphone et télédistribution

Les réseaux et branchements d'électricité, de téléphone ou de télédistribution seront souterrains ou dissimulés en façade. Tout réseau, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

Article UY.5 - Superficie minimale des terrains

En l'absence de réseau de collecte des eaux usées au droit du terrain, la superficie des terrains destinés à recevoir une opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées devra permettre l'installation d'un assainissement autonome.

Article UY.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les façades avant des constructions doivent observer une marge de recul de 5 mètres minimum de l'alignement des voies.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...

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

Sur toute la longueur des limites séparatives, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ce dernier point et l'égout de toiture de la construction projetée, sans être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, des implantations sur la limite séparative sont possibles à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu), ou pour les annexes d'une hauteur en tout point inférieure à 4 mètres.

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

Cet article s'applique également sur plusieurs propriétés liées par un acte authentique.

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 5 mètres.

Article UY.9 - Emprise au sol des constructions

Néant.

Article UY.10 - Hauteur maximale des constructions

Néant.

Article UY.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**Dispositions générales**

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels ils s'intégreront.

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

Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage sont interdites

Est interdit toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

Tous les éléments (matériaux et couleurs projetées, traitement des abords) seront joints à la demande de Permis de Construire.

Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

Les matériaux utilisés pour les extensions ou les autres constructions sur une même parcelle devront, dans le respect des matériaux et des couleurs autorisés, avoir un aspect qui s'harmonise avec ceux de la construction existante.

Une attention particulière devra être portée :

- à l'insertion adéquate des constructions dans la topographie du terrain,
- au traitement soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments.

Toitures**Forme**

Les toitures-terrasses sont interdites. Elles pourront cependant être autorisées pour les constructions à usage spécial, tels que réservoirs, transformateurs, silos...

Les panneaux solaires sont autorisés.

Teinte

Les couvertures seront de teinte schiste ou rouge vieilli

Le verre ou les matériaux transparents sont autorisés pour les vérandas et verrières.

La pose en losange des revêtements type ardoise est interdite.

Parois extérieures

Les revêtements extérieurs seront de ton sombre et neutre.

sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...
- le blanc et les couleurs claires,
- les nouveaux bardages en fibrociment avec pose en losanges.

Ouvertures et menuiseries

La pose des volets roulants avec coffre en saillie est interdite en façade sur rue.

Clôtures sur voies

Pour les murs, les couleurs des enduits extérieurs seront beiges ou de ton pierre locale.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.

Pour les haies, les essences locales sont préconisées.

Article UY.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article UY.13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les haies seront composées d'essences locales : Charmille, troène, noisetier, hêtre, aubépine...

Les installations visées aux articles R 421-19 paragraphes d, e, f, h, i, j et k et R 421-23 paragraphes e, f, j et k du code de l'urbanisme non interdites par le règlement peuvent faire l'objet de l'obligation de réaliser une plantation d'isolement.

Les stockages en plein air de toutes natures seront entourés d'une plantation d'isolement.

Article UY.14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER AU

CHAPITRE I - ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation mais pas entièrement équipée.

Elle comprend :

- un secteur 1AUa destiné à l'habitat au coup par coup,
- un secteur 1AUb destiné à l'habitat et nécessitant un aménagement d'ensemble.

Tout dossier de demande de permis d'aménager, de permis de construire, de permis de démolir ou de déclaration préalable affectant le sous-sol doit être communiqué à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service de l'Archéologie pour instruction :

- dans les sites archéologiques délimités par la DRAC et dans un périmètre de 100 mètres autour, tous les dossiers affectant le sous-sol sur 500 m² et plus,
- dans les zones sensibles délimitées par la DRAC et dans un périmètre de 100 mètres autour, tous les dossiers affectant le sous-sol sur 2000 m² et plus,
- dans le reste du territoire communal, les dossiers affectant le sous-sol sur 10 000 m² et plus.

Article 1AU.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 - Dans toute la zone 1AU, sont interdits :

- Les activités industrielles et artisanales nuisantes incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
- les abris de jardin ne dépendant pas des habitations existantes,
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- les installations techniques de téléphonie mobile,
- les aérogénérateurs d'électricité,
- les terrains de camping,
- l'installation d'une caravane d'une durée supérieure à 3 mois consécutifs ou non,
- les habitations légères de loisirs,
- les ordures ménagères,
- les déchets,
- les carrières,
- les dépôts de véhicules non liés à une activité,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les affouillements ou exhaussements de sol
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

1.2 - Dans le secteur 1AUb, sont interdits également :

- Les constructions à usage d'habitation,
- les activités industrielles ou artisanales,
- les activités de bureaux, de services, tertiaires,
- les activités commerciales,
- les activités hôtelières,
- les activités de restauration,
- les activités sportives,
- les activités de loisirs.

Article 1AU.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**Rappel :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.123.1-7° du code de l'urbanisme).

2.1 - Dans toute la zone 1AU, nonobstant les dispositions de l'article 1, sont autorisés :

- Les équipements publics,
- le confortement, l'entretien, la rénovation des bâtiments existants, sans aggravation des nuisances,
- l'extension des bâtiments existants sans changement de vocation,
- les annexes des bâtiments existants sans changement de vocation,
- la reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre brute détruite,
- les installations techniques sans nuisance du type station de relevage, poste de transformation électrique, canalisation de transport... Les dispositions des articles 3, 6, 7 et 8 ci après ne s'appliquent pas aux dits ouvrages.
- les installations nécessaires aux services d'intérêt collectif non interdites par l'article précédent.

2.2 - Dans le secteur 1AUb, nonobstant les dispositions de l'article 1AU.1, sont autorisés, s'ils rentrent dans le cadre :

- d'une opération d'ensemble comprenant un minimum de 5000 m²,
- d'une opération terminale d'une opération groupée ci-dessus même si sa taille est inférieure à la taille minimale fixée,
- d'une opération concernant les secteurs restant non aménagés, bordés de voies publiques ou situés en limite de zone, même si leur taille est inférieure à la taille minimale fixée,
- Les constructions à usage d'habitation,
- les activités de bureaux, de services, tertiaires,
- les activités commerciales,
- les activités industrielles et artisanales sans nuisances,
- les activités sportives,
- les activités de loisirs,
- les activités hôtelières,
- les activités de restauration.

Article 1AU.3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**3.1 - Accès**

Pour recevoir les constructions ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Dans les secteurs avec peu de visibilité, la position de l'accès pourra être imposée.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Sur les routes départementales, un avis doit être systématiquement demandé au Conseil Général concernant l'emplacement des nouvelles sorties.

Pour l'ensemble des deux zones UB et 1AUb du Pré Meuron, il ne sera autorisé qu'un seul accès déjà existant sur la RD 8043. Aucun accès supplémentaire ne sera autorisé.

Dans la zone 1AUa de la Tannerie, il ne sera pas créé d'accès supplémentaire sur la RD 8043.

3.2 - Voies nouvelles

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage... Les voies nouvelles doivent, si elles se terminent en impasse, être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules à remorque, sauf si elles sont destinées à être prolongées rapidement.

Les voies nouvelles devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- voies publiques et privées ouvertes au public : largeur de plate-forme minimum de 8 mètres, avec chaussée de 5 mètres.
- voies tertiaires, le nombre de logement n'étant pas supérieur à quatre : largeur de plate-forme minimum de 6 mètres.

Dans la zone 1AUb des Terres Harpi, une liaison devra être assurée avec la zone 2NA attenante.

Article 1AU.4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 - Généralités

Tous les réseaux doivent être conçus et réalisés, tant en ce qui concerne leurs dimensions que leur implantation, en tenant compte de l'urbanisation de l'ensemble de la zone 1AU et de la zone 2AU attenante si elle existe.

4.2 - Alimentation en eau potable

Eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eau à usage non domestique

Les captages, forages (ou prises d'eau) autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.3 - Assainissement

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)

Le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

L'évacuation de tout effluent incompatible avec le bon fonctionnement d'un lagunage est interdite.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est obligatoire. Les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et adaptées au sol en place, en fonction d'une étude de sol. Elles devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

Eaux résiduaires professionnelles et industrielles

Les eaux résiduaires professionnelles et industrielles ne pourront être rejetées qu'après décantation, refroidissement, neutralisation et tout autre traitement qui pourrait se révéler nécessaire afin de les rendre conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Pour permettre un contrôle de ces traitements, ces eaux résiduaires seront collectées dans un regard visitable unique avant raccordement au réseau public.

L'évacuation de tout effluent incompatible avec le bon fonctionnement d'un lagunage est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisation, gargouille ou caniveau selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la Commune ou par les Services Techniques la conseillant.

4.4 - Electricité, Téléphone et télédistribution

Les réseaux et branchements d'électricité, de téléphone ou de télédistribution seront souterrain ou dissimulés en façade. Tout réseau, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

Article 1AU.5 - Superficie minimale des terrains

En l'absence de réseau de collecte des eaux usées au droit du terrain, la superficie des terrains destinés à recevoir une opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées devra permettre l'installation d'un assainissement autonome.

Article 1AU.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les façades avant des constructions doivent observer une marge de recul de 5 mètres minimum et de 15 mètres maximum à compter de l'alignement

Le long de la RD 8043, les constructions à usage d'habitation seront édifiées en recul de 10 mètres au moins de l'alignement.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- pour les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...
- pour les annexes qui devront toutefois observer une marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

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

A - Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives si leur hauteur à l'égout de toiture n'excède pas 4.50 mètres en limite de propriété.

Dans le cas où la construction n'est pas implantée en limite, la distance horizontale de tout point d'une construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0.60 mètre) au point le plus proche de la limite séparative, doit être :

- si le mur latéral comprend des baies éclairant des pièces ou de travail, au moins égale à la différence d'altitude entre le point le plus proche de la limite et l'égout de toiture de la construction, sans être inférieure à 3 mètres,
- si le mur latéral ne comprend pas de baie éclairant des pièces ou de travail, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus proche de la limite et l'égout de toiture de la construction, sans être inférieur à 3 mètres.

Il ne pourra cependant pas être imposé un recul de plus de 6 mètres par rapport à la limite séparative.

B - Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur et en limite de fond de parcelle

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives si leur hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres en limite de propriété.

Dans le cas où la construction n'est pas implantée en limite, la distance horizontale de tout point d'une construction (y compris marches et perrons en saillie de plus de 0.60 mètre) au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre le point le plus proche de la limite et l'égout de toiture de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

Il ne pourra cependant pas être imposé un recul de plus de 6 mètres par rapport à la limite séparative.

C - Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété et sur une profondeur maximale égale à ce dernier,
- lorsque le projet de construction s'adosse à une construction réalisée simultanément,
- pour les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...

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

Cet article s'applique également sur plusieurs propriétés liées par un acte authentique.

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 2 mètres.

En cas de fenêtre éclairant une pièce d'habitation ou de travail, la distance entre les deux constructions doit être au moins égale à 4 mètres.

Article 1AU.9 - Emprise au sol des constructions

Néant.

Article 1AU.10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout de toiture, ne doit pas excéder 7 mètres.

Article 1AU.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**Dispositions générales**

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels ils s'intégreront.

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

Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage sont interdites

Est interdit toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

Tous les éléments (matériaux et couleurs projetées, traitement des abords) seront joints à la demande de Permis de Construire.

Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

Les matériaux utilisés pour les extensions ou les autres constructions sur une même parcelle devront, dans le respect des matériaux et des couleurs autorisés, avoir un aspect qui s'harmonise avec ceux de la construction existante.

Toitures**Forme**

Les toitures-terrasses sont interdites. Elles pourront cependant être autorisées pour les constructions à usage spécial, tels que réservoirs, transformateurs, silos...

Les panneaux solaires sont autorisés.

Teinte

Les couvertures seront de teinte schiste ou rouge vieilli

Le verre ou les matériaux transparents sont autorisés pour les vérandas et verrières.

La pose en losange des revêtements type ardoise est interdite.

Parois extérieures

Les couleurs des enduits extérieurs seront beiges ou de ton pierre locale.

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...
- le blanc et les couleurs claires,
- les nouveaux bardages en fibrociment avec pose en losanges.

Ouvertures et menuiseries

La pose des volets roulants avec coffre en saillie est interdite en façade sur rue.

Clôtures sur voies

Pour les murs, les couleurs des enduits extérieurs seront beiges ou de ton pierre locale.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.

Pour les haies, les essences locales sont préconisées.

Les éléments de clôtures pleins préfabriqués en ciment sont interdits.

La hauteur totale des clôtures sera inférieure à 2 m.

Lorsque les clôtures seront constituées de murs, les matériaux employés devront avoir un aspect qui s'harmonise avec ceux utilisés pour la construction principale, dans le respect des matériaux et des couleurs autorisés.

Article 1AU.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées pour les constructions à usage d'habitation à :

- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état, une place de stationnement non close par logement,
- pour les autres constructions nouvelles à usage d'habitation, deux places de stationnement non closes par habitation.

Article 1AU.13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les haies seront composées d'essences locales : Charmille, troène, noisetier, hêtre, aubépine...

Les installations visées aux articles R 421-19 paragraphes d, e, f, h, i, j et k et R 421-23 paragraphes e, f, j et k du code de l'urbanisme non interdites par le règlement peuvent faire l'objet de l'obligation de réaliser une plantation d'isolement.

Les stockages en plein air de toutes natures seront entourés d'une plantation d'isolement.

Dans les endroits indiqués au plan de zonage par des ronds, des plantations doivent être réalisées. Elles seront composées d'essences locales pour former un écran végétal.

Article 1AU.14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant.

CHAPITRE II - ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Il s'agit d'une zone non équipée, pour laquelle est envisagée à long terme une extension de l'urbanisation et comportant des terrains dont il importe de ne pas obérer l'avenir. Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation grâce à une modification du plan local d'urbanisme. Elle est inconstructible dans l'immédiat sauf pour des équipements publics.

Tout dossier de demande de permis d'aménager, de permis de construire, de permis de démolir ou de déclaration préalable affectant le sous-sol doit être communiqué à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service de l'Archéologie pour instruction :

- dans les sites archéologiques délimités par la DRAC et dans un périmètre de 100 mètres autour, tous les dossiers affectant le sous-sol sur 500 m² et plus,
- dans les zones sensibles délimitées par la DRAC et dans un périmètre de 100 mètres autour, tous les dossiers affectant le sous-sol sur 2000 m² et plus,
- dans le reste du territoire communal, les dossiers affectant le sous-sol sur 10 000 m² et plus.

Article 2AU.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions, installations et activités sont interdites.

Article 2AU.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.123.1-7° du code de l'urbanisme).

Nonobstant les dispositions de l'article 1, sont autorisés :

sous réserve de ne pas compromettre le développement futur de la zone, et en respectant les règles des articles 3 à 14 de la zone 1AU,

- Les équipements publics,
- les installations techniques sans nuisance du type station de relevage, poste de transformation électrique, canalisation de transport... Les dispositions des articles 3, 6, 7 et 8 ci après ne s'appliquent pas aux dits ouvrages.
- les installations nécessaires aux services d'intérêt collectif non interdites par l'article précédent.

Article 2AU.3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Sur les routes départementales, un avis doit être systématiquement demandé au Conseil Général concernant l'emplacement des nouvelles sorties.

Article 2AU.4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Tous les réseaux doivent être conçus et réalisés, tant en ce qui concerne leurs dimensions que leur implantation, en tenant compte de l'urbanisation de l'ensemble de la zone. Les lignes et branchements d'électricité, de téléphone ou de télédistribution seront souterrains.

Article 2AU.5 - Superficie minimale des terrains

Néant.

Article 2AU.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Néant.

Article 2AU.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant.

Article 2AU.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

Article 2AU.9 - Emprise au sol des constructions

Néant.

Article 2AU.10 - Hauteur maximale des constructions

Néant.

Article 2AU.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Néant.

Article 2AU.12 - Stationnement

Néant.

Article 2AU.13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Néant.

Article 2AU.14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A

CARACTERE DE LA ZONE A

Il s'agit d'une zone à vocation agricole.

Elle comprend :

- un secteur Ae situé à proximité d'une exploitation agricole existante et réservé à son extension.
- un secteur At correspondant à un secteur tampon agricole sans nuisance en périphérie des zones urbaine et d'urbanisation future.

Tout dossier de demande de permis d'aménager, de permis de construire, de permis de démolir ou de déclaration préalable affectant le sous-sol doit être communiqué à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service de l'Archéologie pour instruction :

- dans les sites archéologiques délimités par la DRAC et dans un périmètre de 100 mètres autour, tous les dossiers affectant le sous-sol sur 500 m² et plus,
- dans les zones sensibles délimitées par la DRAC et dans un périmètre de 100 mètres autour, tous les dossiers affectant le sous-sol sur 2000 m² et plus,
- dans le reste du territoire communal, les dossiers affectant le sous-sol sur 10 000 m² et plus.

Article A.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions, installations et activités sont interdites.

Article A.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.123.1-7° du code de l'urbanisme).
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les massifs boisés de plus de 4 hectares. (article L.311.1 du nouveau Code Forestier).

2.1 - Dans toute la zone A, nonobstant les dispositions de l'article 1, sont autorisés :

- Les équipements publics,
- les habitations liées à l'exploitation agricole nécessitant une présence permanente sur le site,
- les constructions à usage de commerce, bureau, service ou accueil liés à l'exploitation agricole,
- le confortement, l'entretien, la rénovation des bâtiments existants, sans aggravation des nuisances et sans changement de vocation,
- la reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre brute détruite,
- les installations techniques sans nuisance du type station de relevage, poste de transformation électrique, canalisation de transport... dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone. Les dispositions des articles 3, 6, 7 et 8 ci après ne s'appliquent pas aux dits ouvrages.
- les installations nécessaires aux services d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

2.2 - Dans la zone A excepté les secteurs Ae et At, nonobstant les dispositions de l'article 1, sont également autorisés :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration et à autorisation liées aux activités agricoles,
- les installations techniques du type pompage, réservoir d'eau, station d'épuration, station de détente, poste de transformation électrique, canalisation de transport... dans la mesure où elles

ne compromettent pas le caractère agricole de la zone. Les dispositions des articles 3, 6, 7 et 8 ci après ne s'appliquent pas aux dits ouvrages.

2.3 - Dans le secteur Ae, nonobstant les dispositions de l'article 1, sont également autorisés :

- les extensions des établissements agricoles existants.
- les constructions liées aux exploitations agricoles existantes.

Article A.3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Pour recevoir les constructions ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Dans les secteurs avec peu de visibilité, la position de l'accès pourra être imposée.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Sur les routes départementales, un avis doit être systématiquement demandé au Conseil Général concernant l'emplacement des nouvelles sorties.

Article A.4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 - Alimentation en eau

Eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Eau à usage non domestique

Les captages, forages (ou prises d'eau) autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2 - Assainissement

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est obligatoire. Les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et adaptées au sol en place, en fonction d'une étude de sol. Elles devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

Eaux résiduaires professionnelles et industrielles

Les eaux résiduaires professionnelles et industrielles ne pourront être rejetées qu'après décantation, refroidissement, neutralisation et tout autre traitement qui pourrait se révéler nécessaire afin de les rendre conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Pour permettre un contrôle de ces traitements, ces eaux résiduaires seront collectées dans un regard visitable unique avant raccordement au réseau public.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs. Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisation, gargouille ou caniveau selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la Commune ou par les Services Techniques la conseillant.

4.3 - Electricité, Téléphone et télédistribution

Les branchements aux particuliers seront souterrains ou dissimulés en façade.

Tout réseau, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

Article A.5 – Superficie minimale des terrains

En l'absence de réseau de collecte des eaux usées au droit du terrain, la superficie des terrains destinés à recevoir une opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées devra permettre l'installation d'un assainissement autonome.

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

Les façades avant des constructions doivent observer une marge de recul de 15 mètres minimum de l'alignement des voies.

En bordure de la RD 8043, les constructions à usage d'habitation autorisées doivent être implantées à une distance de 35 mètres minimum de l'axe de la voie. Les autres constructions doivent être implantées à une distance de 25 mètres minimum.

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

La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

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

Cet article s'applique également sur plusieurs propriétés liées par un acte authentique.

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 5 mètres.

Article A.9 - Emprise au sol des constructions

Néant.

Article A.10 - Hauteur maximale des constructions

Néant.

Article A.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels ils s'intégreront.

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

Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage sont interdites

Est interdit toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

Tous les éléments (matériaux et couleurs projetées, traitement des abords) seront joints à la demande de Permis de Construire.

Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

Les matériaux utilisés pour les extensions ou les autres constructions sur une même parcelle devront, dans le respect des matériaux et des couleurs autorisés, avoir un aspect qui s'harmonise avec ceux de la construction existante.

Les bâtiments devront utiliser des matériaux en accord avec le bâti traditionnel local ou être de teinte sombre pour s'accorder avec les paysages environnants.

Une attention particulière devra être portée :

- à l'insertion adéquate des constructions dans la topographie du terrain,
- au traitement soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments.

Toitures

Forme

Les toitures-terrasses sont interdites. Elles pourront cependant être autorisées pour les constructions à usage spécial, tels que réservoirs, transformateurs, silos...

Les panneaux solaires sont autorisés.

Teinte

Les couvertures seront de teinte schiste ou rouge vieilli

Le verre ou les matériaux transparents sont autorisés pour les vérandas et verrières.

La pose en losange des revêtements type ardoise est interdite.

Parois extérieures

Les bardages des habitations sont uniquement autorisés en bois ou en ardoise avec pose rectangulaire.

Les revêtements extérieurs seront de ton sombre et neutre.

sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...
- le blanc et les couleurs claires,
- les nouveaux bardages en fibrociment avec pose en losanges.

Ouvertures et menuiseries

La pose des volets roulants avec coffre en saillie est interdite en façade sur rue.

Clôtures sur voies

Pour les murs, les couleurs des enduits extérieurs seront beiges ou de ton pierre locale.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.

Pour les haies, les essences locales sont préconisées.

Les éléments de clôtures pleins préfabriqués en ciment sont interdits.

Article A.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article A.13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les haies seront composées d'essences locales : Charmille, troène, noisetier, hêtre, aubépine...

Les installations visées aux articles R 421-19 paragraphes d, e, f, h, i, j et k et R 421-23 paragraphes e, f, j et k du code de l'urbanisme non interdites par le règlement peuvent faire l'objet de l'obligation de réaliser une plantation d'isolement.

Des plantations seront réalisées autour des bâtiments agricoles, sous forme non géométrique, à base d'essences locales, de façon à leur assurer une meilleure intégration paysagère.

Les stockages en plein air de toutes natures seront entourés d'une plantation d'isolement.

Article A.14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N

CARACTERE DE LA ZONE N

Cette zone constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la compose.

Elle comprend :

- un secteur Na habité,
- des secteurs Nh habités en zone agricole,
- un secteur NI de loisirs, correspondant à l'étang communal.

Tout dossier de demande de permis d'aménager, de permis de construire, de permis de démolir ou de déclaration préalable affectant le sous-sol doit être communiqué à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service de l'Archéologie pour instruction :

- dans les sites archéologiques délimités par la DRAC et dans un périmètre de 100 mètres autour, tous les dossiers affectant le sous-sol sur 500 m² et plus,
- dans les zones sensibles délimitées par la DRAC et dans un périmètre de 100 mètres autour, tous les dossiers affectant le sous-sol sur 2000 m² et plus,
- dans le reste du territoire communal, les dossiers affectant le sous-sol sur 10 000 m² et plus.

Article N.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions, installations et activités sont interdites.

Article N.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.123.1-7° du code de l'urbanisme).
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les massifs boisés de plus de 4 hectares. (article L.311.1 du nouveau Code Forestier).

2.1 - Dans toute la zone N, nonobstant les dispositions de l'article 1, sont autorisés :

- Les équipements publics,
- le confortement, l'entretien, la rénovation des bâtiments existants, sans aggravation des nuisances,
- la reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre brute détruite,
- les installations techniques sans nuisance du type station de relevage, poste de transformation électrique, canalisation de transport... Les dispositions des articles 3, 6, 7 et 8 ci après ne s'appliquent pas aux dits ouvrages.
- les installations sans nuisance nécessaires aux services d'intérêt collectif.

2.2 - Dans le secteur Na, nonobstant les dispositions de l'article 1, sont également autorisés :

- L'extension et les annexes des bâtiments existants,
- Les constructions à usage d'habitation,
- les activités hôtelières et de restauration,
- le stationnement des caravanes soumis à autorisation du premier avril au trente septembre.

2.3 - Dans le secteur NI, nonobstant les dispositions de l'article 1, sont également autorisés :

- L'extension et les annexes des bâtiments existants sans changement de vocation.

2.4 - Dans le secteur Nh, nonobstant les dispositions de l'article 1, sont également autorisés :

- L'extension et les annexes des bâtiments existants sans changement de vocation,
- La reconstruction des bâtiments et habitations en ruines.
- la réhabilitation des bâtiments existants en logements.
- le stationnement des caravanes soumis à autorisation du premier avril au trente septembre.

2.5 - Dans toute la zone sauf les secteurs Na, Nh et NI, nonobstant les dispositions de l'article 1, sont également autorisés :

- Les installations techniques du type pompage, réservoir d'eau, station d'épuration, station de détente, poste de transformation électrique, canalisation de transport... Les dispositions des articles 3, 6, 7 et 8 ci après ne s'appliquent pas aux dits ouvrages.
- les installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

Article N.3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Pour recevoir les constructions ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Dans les secteurs avec peu de visibilité, la position de l'accès pourra être imposée.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Sur les routes départementales, un avis doit être systématiquement demandé au Conseil Général concernant l'emplacement des nouvelles sorties.

Article N.4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 - Alimentation en eau

Dans les secteurs Na et Nh, le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les captages, forages (ou prises d'eau) autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2 - Assainissement

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est obligatoire. Les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et adaptées au sol en place, en fonction d'une étude de sol. Elles devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisation, gargouille ou caniveau selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la Commune ou par les Services Techniques la conseillant.

4.3 - Electricité, Téléphone et télédistribution

Les branchements aux particuliers seront souterrains ou dissimulés en façade.

Tout réseau, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

Article N.5 - Superficie minimale des terrains

En l'absence de réseau de collecte des eaux usées au droit du terrain, la superficie des terrains destinés à recevoir une opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées devra permettre l'installation d'un assainissement autonome.

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

Les façades avant des constructions doivent observer une marge de recul de 5 mètres minimum de l'alignement des voies.

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

La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

Cependant, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives si leur hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres en limite de propriété.

Article N.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Cet article s'applique également sur plusieurs propriétés liées par un acte authentique.

Dans les secteurs Na et Nh :

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 2 mètres.

En cas de fenêtre éclairant une pièce d'habitation ou de travail, la distance entre les deux constructions doit être au moins égale à 4 mètres.

Article N.9 - Emprise au sol des constructions

Néant.

Article N.10 - Hauteur maximale des constructions

Dans les secteurs Na et Nh : La hauteur d'une construction, mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout de toiture, ne doit pas excéder 7 mètres.

Article N.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels ils s'intégreront.

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

Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage sont interdites

Est interdit toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

Tous les éléments (matériaux et couleurs projetées, traitement des abords) seront joints à la demande de Permis de Construire.

Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

Les matériaux utilisés pour les extensions ou les autres constructions sur une même parcelle devront, dans le respect des matériaux et des couleurs autorisés, avoir un aspect qui s'harmonise avec ceux de la construction existante.

Les bâtiments devront utiliser des matériaux en accord avec le bâti traditionnel local ou être de teinte sombre pour s'accorder avec les paysages environnants.

Une attention particulière devra être portée :

- à l'insertion adéquate des constructions dans la topographie du terrain,
- au traitement soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments.

Toitures

Forme

Les toitures auront deux versants principaux.

Les versants des toitures des constructions principales auront des pentes traditionnelles

Le faitage sera parallèle à la façade principale.

Des formes variées sont autorisées pour les vérandas et les constructions à usage spécial, tels que réservoirs, transformateurs, silos...

Les toitures à une seule pente peuvent être autorisées pour les adjonctions limitées des bâtiments existants et pour les constructions annexes d'une hauteur maximale de 4 mètres, s'il n'en résulte pas de distorsion architecturale avec l'environnement bâti de la rue.

Les panneaux solaires sont autorisés.

Teinte

Les couvertures seront de teinte schiste ou rouge vieilli

Le verre ou les matériaux transparents sont autorisés pour les vérandas et verrières.

Les tôles ondulées et les bacs aciers sont interdits sur les habitations.

La pose en losange des revêtements type ardoise est interdite.

Les toitures en ardoise devront rester en ardoise naturelle ou artificielle.

Parois extérieures

Les couleurs des enduits extérieurs seront beiges ou de ton pierre locale.

Les bardages des habitations sont uniquement autorisés en bois ou en ardoise avec pose rectangulaire.

Dans la mesure du possible, les façades des constructions existantes établies en pierre locale et en briques seront conservées sans crépi ni peinture.

Les façades en pierre ou en briques recouvertes d'enduit seront dès que possible remises à nu.

Sont interdits :

- la mise en enduit ou en peinture des façades en pierre.
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...
- le blanc et les couleurs claires,
- les nouveaux bardages en fibrociment avec pose en losanges.

Ouvertures et menuiseries

La pose des volets roulants avec coffre en saillie est interdite en façade sur rue.

Dans les secteurs Na et Nh :

Les fenêtres sur rue seront rectangulaires, la plus grande dimension étant verticale et de taille ou proportion analogue à celles existantes dans les constructions traditionnelles.

Clôtures sur voies

Les murs en pierre seront conservés.

Pour les murs, les couleurs des enduits extérieurs seront beiges ou de ton pierre locale.
L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.
La hauteur totale des clôtures sera inférieure à 2 m.
Pour les haies, les essences locales sont préconisées.
Les éléments de clôtures pleins préfabriqués en ciment sont interdits.
Lorsque les clôtures seront constituées de murs, les matériaux employés devront avoir un aspect qui s'harmonise avec ceux utilisés pour la construction principale, dans le respect des matériaux et des couleurs autorisés.

Article N.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article N.13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les haies seront composées d'essences locales : Charmille, troène, noisetier, hêtre, aubépine...
Les installations visées aux articles R 421-19 paragraphes d, e, f, h, i, j et k et R 421-23 paragraphes e, f, j et k du code de l'urbanisme non interdites par le règlement peuvent faire l'objet de l'obligation de réaliser une plantation d'isolement.
Les stockages en plein air de toutes natures seront entourés d'une plantation d'isolement.

Article N.14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant.

TITRE VI - EMBLEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

CARACTERE DES TERRAINS

Il s'agit des terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L123.17, L230.1 à L230.6 du code de l'urbanisme : Droits de délaissement et Permis de construire à titre précaire. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage fin perpendiculaire.

ARTICLE L123-17

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

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

DROITS DE DELAISSEMENT

ARTICLE L230-1

Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

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

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

ARTICLE L230-2

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

ARTICLE L230-3

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

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

Lorsque la demande d'acquisition est motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du d de l'article L. 123-2, le juge de l'expropriation ne peut être saisi que par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale qui a fait l'objet de la mise en demeure. Ce juge fixe le prix de l'immeuble qui est

alors exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de réemploi. La commune ou l'établissement public dispose d'un délai de deux mois à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive pour notifier sa décision au propriétaire et, si elle décide d'acquérir le bien, en règle le prix dans un délai de six mois à compter de cette décision.

La procédure prévue au quatrième alinéa peut être menée, à la demande de la commune ou de l'établissement public qui a fait l'objet de la mise en demeure, par un établissement public y ayant vocation ou un concessionnaire d'une opération d'aménagement.

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

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

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

ARTICLE L230-4

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

ARTICLE L230-4-1

Dans le cas des terrains situés dans les secteurs mentionnés au d de l'article L. 123-2, les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements ne sont plus opposables aux demandes de permis de construire qui sont déposées dans un délai de deux ans à compter de la date à laquelle la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent a notifié au propriétaire sa décision de ne pas procéder à l'acquisition, à compter de l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa de l'article L. 230-3 ou, en cas de saisine du juge de l'expropriation, du délai de deux mois mentionné au quatrième alinéa du même article, si la commune, l'établissement public de coopération intercommunale ou les organismes mentionnés au cinquième alinéa du même article n'ont pas fait connaître leur décision d'acquérir dans ces délais.

ARTICLE L230-5

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

ARTICLE L230-6

Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.