MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE NOEL CERNEUX

DOSSIER À DESTINATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DE LA MRAE

RÈGLEMENT MODIFIÉ

Version du 18.03. 2025

Les corrections apparaissent en rouge pour le texte ajouté et en ~~rouge barré~~ pour le texte supprimé.

Bureau d'études INITIATIVE, Aménagement et Développement
RCS : D 339 752 644 - SIRET : 339 752 644 00015 - APE : 7112B
Siège social : 4, passage Jules Didier 70000 VESOUL
Tél. : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69 - e-mail : initiativead@orange.fr

TABLE DES MATIÈRES

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES 1
SECTION I – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU 1
SECTION II – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS 1
SECTION III – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 2
SECTION IV – RAPPELS ET REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES 3
TITRE II -- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 6
ZONE U Centre (UC au règlement graphique) 7
ZONE U 13
ZONE U activités (Uac) 20
~~TITRE III -- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER~~ 25
~~ZONE AU1~~ 26
TITRE III -- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 32
ZONE A 32
TITRE IV -- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 39
ZONE N 39
ANNEXES 42
Annexe 1 : aire de retournement 43
Annexes 2 : annexes architecturales 44
Annexes 3 : plantes locales et haie champêtre 51
Annexe 4 : règles du lotissement le Drozera 67

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

SECTION I – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de NOËL-CERNEUX.

SECTION II – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1°- Les articles d'Ordre Public du Règlement National d'Urbanisme : R 111.2, R111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme.

2°- Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, s'appliquant sur le territoire communal .

Rappels

L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les constructions de piscines non couvertes sont soumises à déclaration préalable.

En application de l'article R 421-17 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié au titre de l'article ~~L.123-1 7~~°L 151-19 et indiqué au document graphique sera soumis à déclaration préalable.

En application de l'arrêté préfectoral du 11 février 2009 relatif au classement acoustique des infrastructures de transport terrestre prescrivant l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit, les voies bruyantes ont fait l'objet d'un classement et des bandes de largeurs différentes en fonction des nuisances sonores ont été instaurées à l'intérieur desquelles les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique. (Voir plan de zonage)

La réglementation sur l'archéologie préventive :

La réglementation sur l'Archéologie Préventive prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie pas l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs. Les travaux projetés pourront donc être susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique et de ce fait, rentrent dans le champ d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive.

En application du code du patrimoine, article L531-14 à 16 et R531-8 à 10, réglementant les découvertes fortuites, toute découverte, de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement à la DRAC, Soit directement soit par l'intermédiaire de la mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant un examen et avis d'un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L544-1 à L54413 du Gode du Patrimoine, livre V archéologie, chapitre 4, dispositions pénales.

Lotissements :

Article L442-9 ~~*Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 159*~~

~~*Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des*~~

~~*charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu....*~~

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 47 (V)

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

~~**Clôtures :**~~

~~En application notamment des dispositions de l'article R421-12 d) du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal a décidé de soumettre à déclaration préalable l'édification des clôtures sur tout le territoire communal.~~

Installation classée pour la protection de l'environnement

En application de l'arrêté préfectoral n°2008-1303-01034 du 13 mars 2008, le territoire communal comporte un site de stockage de déchets inertes. Ce site est classé en zone A du PLU.

SECTION III – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Les différentes zones du PLU sont :

Les zones urbaines :	U Centre (Uc au règlement graphique)
	U
	U1
	U activités (Uac au règlement graphique)
Les zones à urbaniser :	~~AU1~~
Les zones agricoles	A
	A1
	Ad
Les zones naturelles	N
	Nc

SECTION IV – RAPPELS ET REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES

CLÔTURES

En application notamment des dispositions de l'article R421-12 d) du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal a décidé de soumettre à déclaration préalable l'édification des clôtures sur tout le territoire communal.
Les clôtures seront perméables à la petite faune avec soit la réalisation de clôtures non pleines, soit la réalisation de passages dans ces clôtures pleines.

RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES

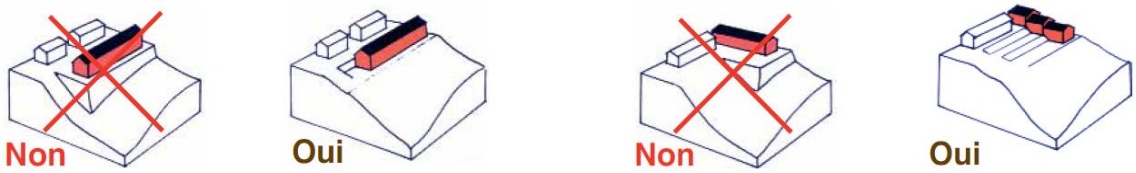
- Pour toute construction principale, la mise en place de dispositifs (citernes par exemple) pour la récupération des eaux pluviales est imposée. Le volume de ce dispositif sera de 3 m^3 minimum. Outre l'intérêt de l'usage de ces eaux pluviales (arrosages, lavages…), ces dispositifs présentent l'avantage de stocker une quantité non négligeable d'eau de pluie en tampon avant rejets sur les terrains, ou dans des ruissellements naturels ou dans le réseau d'eaux pluviales. Dans le cas d'un stockage aérien, une recherche d'intégration paysagère ou architecturale du dispositif est demandée.

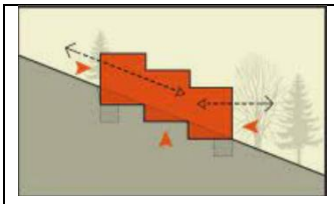
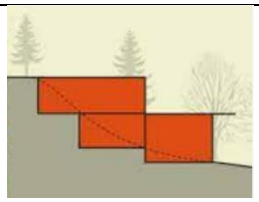
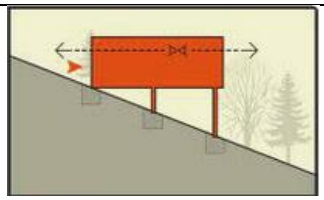
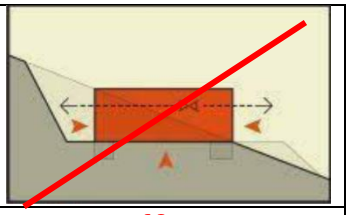
- Afin de limiter la prolifération du moustique-tigre, les cuves de récupérations des eaux pluviales doivent être équipées d'un dispositif de protection (grille à maille fine ou autre dispositif) empêchant l'accès au moustique-tigre.

ADAPTATION DE LA CONSTRUCTION À SON ENVIRONNEMENT TOPOGRAPHIQUE

Concernant les mouvements de terre pour la construction :
Les affouillements et les exhaussements du sol sont limités :
- aux constructions et usage et affectation du sol autorisés dans les différentes zones du PLU.
- aux fouilles archéologiques.
- aux infrastructures existantes et à créer.
- à la compensation hydraulique et environnementale.
- à la protection contre les risques et les nuisances.

Les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées dites « taupinières » sont interdites dès lors qu'ils conduisent à modifier la pente naturelle du terrain.



			
Oui	Oui	Sous réserve d'une bonne intégration au site	Non

D'une manière générale, les déblais-remblais seront réduits au strict minimum de manière à ce que les constructions soient réalisées de façon à s'intégrer harmonieusement à la pente naturelle du terrain. L'adaptation de la construction au terrain naturel avant travaux ne doit pas entrainer autour de la construction un déblai et/ou un remblai supérieur à 0,6 m. De plus, la terre sera régalée en pente douce de façon à ce que le talus rejoigne le terrain naturel. Les talus devront être plantés et végétalisés.

Concernant les abords des constructions et murs :
Les murs de soutien de remblai et les murs de soutien de déblai ne pourront pas dépasser plus de 0,6 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux concernant les aménagements situés aux abords des constructions. Une distance de 10 m doit être maintenue entre deux murs de soutènement.

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

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

HAIES A PROTEGER

Pour les haies et les alignements d'arbres, identifiés sur les documents graphiques :
Toute intervention détruisant définitivement tout ou partie d'un de ces éléments est soumise à déclaration préalable.

En cas d'intervention sur des haies protégées, les coupes ou interventions se feront en dehors de la période du 15 mars au 31 août afin de préserver les habitats et espèces, conformément au dernier alinéa de l'article D.615-50-1 du code rural et de la pêche maritime.
La destruction en partie ou totalité d'une haie est autorisée pour des aménagements ou travaux rendus obligatoires par la construction ou des nécessités techniques, la réalisation d'accès agricoles aux parcelles ou de travaux (drainage …), ou pour des motifs de sécurité (raisons phytosanitaires).
Toutefois, en cas de destruction non évitable, une replantation sur place ou à proximité immédiate (même unité foncière ou dans un rayon maximal de 500 mètres de la haie d'origine) sera obligatoire, à linéaire au moins deux fois équivalent, de façon à compenser l'incidence sur le milieu bocager.
En cas de replantation de haies, il devra être mis en œuvre les recommandations figurant à l'annexe 3 du règlement et il devra être respecté les préconisations ci-après.
Les haies comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées (Cf. guide des essences locales en annexe 3) :

- une strate herbacée ;
- une strate arbustive comportant au moins trois espèces différentes d'essences ;
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences.

MILIEUX HUMIDES A PROTEGER

Dans les milieux humides à protéger, sont interdits :

- les remblais et déblais quelle qu'en soient la surface et l'épaisseur, sauf dans le cas de restauration du milieu. Les travaux de restauration et d'entretien des zones humides doivent être conduits de façon à conserver ou permettre la reconstitution de la richesse du milieu et veiller à son renouvèlement spontané ;
- le drainage ;
- les imperméabilisations,

- les constructions ;
- les stockages.

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques, aux limites séparatives et à l'aspect extérieur des constructions qui figurent dans le règlement des zones ci-après ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination suivante : équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et au cadre bâti.

DOLINES

Elles sont représentées sur les plans de zonage. Il faut toutefois rappeler que les dolines et autres indices karstiques (gouffres, pertes…) sont associées à un aléa fort. Ces indices ont une certaine étendue spatiale, que seul un examen particulier (étude géologique, hydrogéologique et géotechnique) pourra délimiter précisément.
Les constructions sur les dolines sont interdites.

TITRE II -- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article ~~R 123-5~~ R 151-18 du Code de l'Urbanisme

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.».

Les zones urbaines sont :

Zone U Centre, elle couvre les secteurs anciens et centraux de la commune avec ses équipements publics, commerces et activités.

Zone U, elle couvre les secteurs d'habitat comprenant des constructions à vocation d'activités et des équipements publics, elle peut accueillir d'autres équipements publics et, sous condition de compatibilité avec l'habitat, certaines activités.

Zone U1, elle couvre le secteur de la zone U dans lequel les règles du lotissement Le Drozéra sont maintenues

Zone U activités à vocation d'accueil d'activités limitée aux besoins communaux.

ZONE U Centre (UC au règlement graphique)

La zone « **U Centre** » comprend exclusivement le vieux village comprenant la traversée du village par la RD437.
Sa destination principale est la préservation du caractère particulier de son urbanisme dans sa composition avec son espace public central particulier, le dessin de la voie l'entourant laissant le bâti au-delà de cette voie.
La préservation porte également sur le caractère architectural de l'ensemble peu touché par la présence discrète des constructions d'époque contemporaine.
Elle est destinée à de l'habitat ainsi qu'à l'accueil d'activités, de services et de commerces sous réserve que ces activités n'entraînent pas de gêne ou de nuisances incompatibles avec de l'habitat.
Elle fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation imposant de préserver les vues existantes du cœur du village vers le grand paysage et réciproquement.
Elle comprend des éléments du paysage à préserver.

NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les nouvelles constructions à vocation agricole
- Le comblement des dolines est interdit
- Toute construction est interdite dans les dolines
- Les dépôts de toute nature
- Les campings et le stationnement isolé de caravane, (réf art R111-38 et 42 du code de l'urbanisme)
- Toute construction nouvelle dans le mail central teinté en vert dans l'orientation n°4 du vieux village.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- Les constructions autorisées devront respecter l'orientation d'aménagement imposant de préserver les vues existantes du cœur du village vers le grand paysage et réciproquement.
- ~~L'extension limitée des constructions existantes.~~
- Les reconstructions après sinistre sont admises à l'identique en forme et position sauf si cette position peut présenter un risque pour la sécurité et/ou présente un impact trop négatif sur le paysage, ainsi les toitures à 4 pans sont totalement prohibées.
- Le changement de destination des constructions existantes pour l'accueil d'activité, commerciale tertiaire ou artisanale et leur extension ou modification, aux conditions cumulées : qu'elles n'entraînent, pour le voisinage aucune incommodité (bruit, odeur, trafic routier, …) et que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et réseaux divers.

- ~~les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition d'être compatibles avec la vocation de la zone,~~

- l'extension des constructions agricoles présentes dans la zone et leurs aménagements nécessités par leur mise aux normes sous réserve de la réglementation en vigueur.

- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone et de s'intégrer dans le site.

- Dans l'espace compris entre les rues Ignace Tournier et la rue de l'Abbé Saunier les constructions sont interdites seule la maison d'expression d'une période récente, située près de l'église peut être aménagée exclusivement en vue de la réalisation d'un équipement public.

- Les annexes indépendantes à vocation de garage permettant d'accueillir jusqu'à 6 voitures à proximité d'une construction existante afin de répondre aux besoins consécutifs à la création de nouveaux logements, excepté sous forme de batterie de garages.

- Pour respecter l'orientation n°4 du vieux village, les extensions limitées des constructions existantes sont admises pour la création d'une véranda ou d'un sas d'entrée sur les façades nord et sud. Les annexes ne pourront êtres implantées qu'à l'arrière du bâtiment existant opposé à la rue centrale conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 centre du village. De même que l'espace bordant la RD 437 ou ne peuvent être autorisés que des éléments de type abri-bus, mobilier d'information…

- Dans le cas d'un projet de construction situé à moins de 100 mètres d'une ligne électrique reportée au plan des servitudes l'exploitant des lignes devra être consultés pour toute demande de permis de construire.

Les éléments du paysage à préserver devront être maintenus selon les prescriptions du VI-Éléments du paysage à protéger.

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Accès
Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimensions aptes à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.
Il n'est admis aucun accès nouveau sur le RD 437.

2- Voirie
Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie qui doit avoir des caractéristiques techniques et des dimensions adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics, en particulier présenter un gabarit suffisant pour le stockage de la neige.
Il convient de prendre garde du réseau de chaleur situé sous la voirie.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :
- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau

public conformément à la réglementation en vigueur.
- Toute prise d'eau nécessitant une pression et/ou un débit supérieur à ceux normalement disponibles sur le réseau public devra être équipée, après compteur, d'une installation de surpression à charge du constructeur.

2. Assainissement :
- Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement quand il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la règlementation en vigueur.

3. Eau pluviale:
- Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible.
- Lorsqu'il existe un réseau public d'eaux pluviales, leur admission dans ce réseau pourra être autorisée, si le pétitionnaire démontre qu'elles ne peuvent être infiltrées sur le terrain, et s'il met en œuvre un dispositif de rétention d'une capacité adaptée, conformément à la règlementation en vigueur.

4. Électricité, téléphone et télédiffusion
- Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

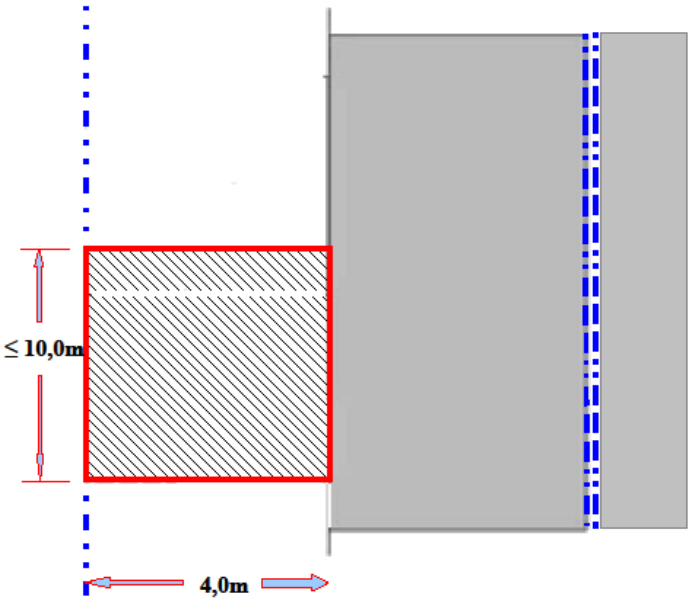
Toute voie ouverte à la circulation générale est assimilée à une voie publique pour l'application de cet article.
Les constructions pourront s'implanter librement, toutefois dans le cas d'extension de la façade sur rue, les accès de garage ainsi que les façades sous forme de vérandas devront respecter un recul de 5m par rapport aux voies et emprises publiques, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation N°4 « centre du village. »
~~Les postes de transformations électrique peuvent s'implanter librement.~~
Toutefois, quelle que soit la construction, pour des raisons de sécurité, en particulier aux carrefours ou dans les courbes de la voie, il pourra être imposé un recul particulier.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les nouvelles constructions pourront être implantées à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faîtage (h/2) sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Toutefois dans la bande de 4m définie ci-dessus sont autorisées des constructions ou parties de constructions dont la longueur projetée sur chaque limite concernée ne pourra être supérieure à 10 m au total par limite. (voir art UC10).

Illustration en plan



Les postes de transformation électrique peuvent s'implanter librement.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

La hauteur des constructions installations admises ne devra pas excéder un nombre de niveaux supérieur à R + 2, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles. Dans tous les cas, la construction ne doit pas dépasser 9 mètres par rapport au terrain naturel. La hauteur est appréciée en tout point des constructions et installations par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point.
Les toitures terrasses destinées au confort des occupants seront à réaliser en creux dans la toiture, elles ne devront pas dépasser du plan du pan de toiture dans lequel elles s'insèrent.

Exceptions :

- La hauteur des annexes autorisées est limitée à 2,50 m à l'égout de toiture et 6 m au faîtage.
- Les postes de transformation de l'énergie électrique ne sont pas soumis à une règle de hauteur.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

En complément de la réglementation ci-dessous les constructions de caractère traditionnel devront respecter les principes architecturaux inscrits en fin de ce document dans la partie « annexes architecturales ».

Les toitures

Les toitures seront à 2 pans ainsi que les lucarnes, la pente sera comprise entre **30 et 45°** et la couleur des matériaux de couverture respectera le paysage traditionnel en utilisant les rouges, rouges-bruns, rouges orangés ou l'aspect du zinc.
En cas de travaux sur des constructions existantes entrainant une augmentation de la surface habitable par la toiture, la pente des toitures pourra être inférieure à 30°.
Les toitures terrasses sont autorisées pour l'aménagement d'une terrasse accessible à fonction d'espace à vivre sans pouvoir dépasser une surface de 20m^2.
Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés sur les toitures ou encastrés dans la toiture ~~devront être intégrés à la toiture sans créer de surépaisseur~~.
Le faîtage des annexes donnant sur les rues Ignace Tournier et de l'Abbé Saunier sera perpendiculaire respectivement à chacune de ces voies.

Les façades

Leur couleur respectera le milieu chromatique ambiant, les teintes saturées sont interdites, seules des teintes très légères (de tons pastels) sont admises.
Les teintes soutenues sont à réserver aux petites surfaces telles que volets dans un rôle d'animation des façades.
La création d'ouvertures pour entrée de garage dans la façade donnant sur la rue est autorisée si la configuration intérieure de la construction ne permet pas de les réaliser dans les autres façades du bâtiment, et dans ce cas leur nombre est limité à 2 d'une largeur maximum de 3,00 m chacune séparées par un élément de mur de la façade.
Cas particulier pour les vérandas : elles sont admises à l'exception des façades donnant sur les rues Ignace Tournier et de l'Abbé Saunier ; placées en avant des façades perpendiculaires à ces rues elles respecteront un recul de 5 m par rapport au recul de la façade donnant sur ces rues.

Les clôtures

Les clôtures existantes réalisées en pierres appareillées doivent être maintenues, principalement celles qui sont identifiées sur le plan de zonage au titre de ~~l'article L123-1 alinéa 7~~ L 151-19 du code de l'urbanisme.
La hauteur des clôtures bordant la rue est limitée à ~~1~~ 1,70 m. Elles doivent être constituées d'un dispositif rigide à claire voie ou d'un grillage, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m, de préférence accompagné d'une composition paysagère composée d'essences variées. Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.
La constitution de haies opaques continues est interdite.

Clôtures implantées en limite séparatives

Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder ~~1,20~~ 1,70 m de hauteur par rapport au sol naturel et proposer un aspect en cohérence avec la clôture installée le long des voies et emprises publiques.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

Il est imposé 2 places stationnement par logement, dans le cas de réhabilitation de construction cette obligation sera à calculer sur les logements nouvellement créés.

~~Rappel de l'article L421-3 alinéa 9 du code de l'urbanisme: *« L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État ».*~~

Rappel de l'article R 111-25 du code de l'urbanisme : « *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.*
Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Comme pour les constructions autorisées les plantations devront respecter l'orientation d'aménagement imposant de préserver les vues existantes du cœur du village vers le grand paysage et réciproquement.

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERG2TIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UC 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Non réglementé

ZONE U

La zone U couvre les secteurs urbanisés de la commune situés au sud de la RD 437 faisant face au vieux village, elle couvre les secteurs d'habitat comprenant des constructions à vocation d'activités et des équipements publics, elle peut accueillir d'autres équipements publics et, sous condition de compatibilité avec l'habitat, certaines activités.

Conformément à l'article L442-9 du code de l'urbanisme, la zone U comporte un secteur U1 dans lequel les règles du lotissement « Le Drozera » (permis d'aménager délivré en décembre 2020) demeurent en vigueur. Ces règles se substituent donc aux règles du PLU. Les règles du lotissement « Le Drozera »figurent en annexe.

NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les nouvelles constructions à vocation agricole
- Le comblement des dolines est interdit
- Toute construction est interdite dans les dolines
- les dépôts de toute nature,
- les campings et le stationnement isolé de caravane, (réf art R111-38 et 42 du code de l'urbanisme),

ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Reconstruction après sinistre : leur reconstruction peut être admise à l'identique en forme et position sauf si cette position peut présenter un risque pour la sécurité et/ou présente un impact ~~trop~~ négatif sur le paysage.
Pour des constructions existantes ne respectant pas le présent règlement il pourra être admis une extension limitée et/ou une modification pour permettre une amélioration de l'habitat.

- Les constructions et installations à usage d'activité industrielle, commerciale tertiaire ou artisanale et leur extension ou modification, aux conditions cumulées : qu'elles n'entraînent, pour le voisinage aucune incommodité (bruit, odeur, trafic routier, …) et que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et réseaux divers.
- Les entrepôts, s'ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité préexistante et sont implantés à proximité de celle-ci.
- ~~les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition d'être compatibles avec la vocation de la zone,~~
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone et de s'intégrer dans le site.
- Dans le cas d'un projet de construction situé à moins de 100 m d'une ligne électrique reportée au plan des servitudes l'exploitant des lignes devra être consulté pour toute demande de permis de construire.
- Les éléments du paysage à préserver devront être maintenus selon les prescriptions du VI Éléments

du paysage à protéger

ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Accès
Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimensions aptes à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

2- Voirie
Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie qui doit avoir des caractéristiques techniques et des dimensions adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

Les voies nouvelles devront comporter des places de stationnement publiques correspondant aux besoins générés par le projet. Elles seront réunies en petits groupes ce qui évitera une trop grande rectitude à la voie rendant le paysage plus varié et incitera moins à la vitesse, ne laissant à la circulation qu'un espace juste suffisant.

ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :
- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public conformément à la réglementation en vigueur.
- Toute prise d'eau nécessitant une pression et/ou un débit supérieur à ceux normalement disponibles sur le réseau public devra être équipée, après compteur, d'une installation de surpression à charge du constructeur.

2. Assainissement :
- Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement quand il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la règlementation en vigueur.

3. Eau pluviale:
- Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible.
- Lorsqu'il existe un réseau public d'eaux pluviales, leur admission dans ce réseau pourra être autorisée, si le pétitionnaire démontre qu'elles ne peuvent être infiltrées sur le terrain, et s'il met en œuvre un dispositif de rétention d'une capacité adaptée, conformément à la règlementation en vigueur.

4. Électricité, téléphone et télédiffusion
- Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE U 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE U 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

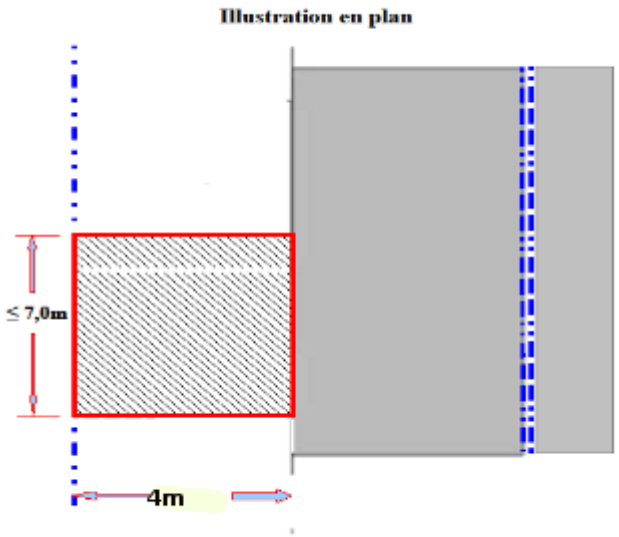
Toute voie ouverte à la circulation générale est assimilée à une voie publique pour l'application de cet article.
Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4m de l'alignement des voies.
Toutefois dans le cas d'un alignement des façades existant par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront en respect de cet alignement, afin de rechercher une bonne insertion des constructions dans le paysage urbain.
Les piscines non couvertes peuvent s'implanter librement.
Pour répondre aux prescriptions de l'étude L111-1-4, les bâtiments s'implantant le long de la RD 437 devront avoir la façade principale en face de cette voie. Elle ne devra être parallèle à la RD 43^{E} et la limite de la zone constructible demeure fixée à 15 mètres du bord de la RD 437.
~~Les postes de transformation électrique peuvent s'implanter librement~~
Toutefois, quelle que soit la construction, pour des raisons de sécurité, en particulier aux carrefours ou dans les courbes de la voie, il pourra être imposé un recul particulier.

ARTICLE U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faîtage (h/2) sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Les constructions pourront s'implanter librement dans la bande de 4m définie ci-dessus :

- dans le cadre d'un plan d'ensemble approuvé (lotissement, permis groupé).
- contre un (ou des) bâtiment(s) existant(s) déjà implanté(s) en limite.
- Pour des volumes répondant aux conditions suivantes :
  - La hauteur maximum ne doit pas dépasser 3.0 m sur la limite.
  - La construction ne doit pas dépasser un plan tracé à partir de cette hauteur maximum avec un angle de 45° par rapport à un plan horizontal.
  - Le faîtage ne doit pas être placé sur la limite, sauf s'il ne dépasse pas la hauteur maximum de 4m.
  - Le cumul du linéaire bâti implanté sur limite ne doit pas dépasser 7 m au total par limite concernée.



ARTICLE U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Non réglementé

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL

~~Le coefficient d'emprise au sol est limité à 40%~~
Non règlementé

ARTICLE U 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

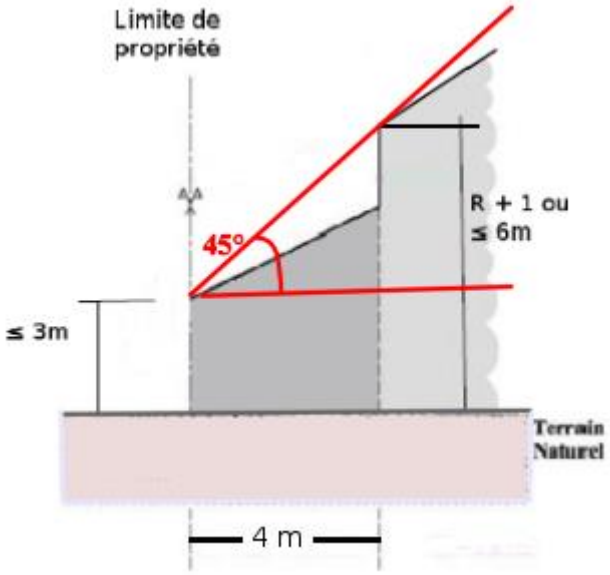
La hauteur des constructions installations admises ne devra pas excéder un nombre de niveaux supérieur à R + 1, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles. Dans tous les cas, la construction ne doit pas dépasser 9 mètres par rapport au terrain naturel.Dans le cas de toiture terrasses, afin d'assurer une bonne intégration architecturale, le nombre de niveaux est limité à R + 1.

Pour des constructions à vocation d'activité la hauteur maximum est de 6m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

NB : Dans le cas de terrains en pente, pour des pentes inférieures à 30°, la cote de référence correspond à la cote moyenne du terrain d'assiette de la construction par tranche de 15m de longueur de bâtiment.

Exceptions :

- Les postes de transformation de l'énergie électrique ne sont pas soumis à une règle de hauteur
- Toutefois dans la bande de 3m définie à l'article 7 ci-dessus sont autorisées des constructions ou des parties de bâtiments seront limitées par une ligne s'inscrivant dans un angle de 45° partant d'un point situé à une hauteur de 3m sur la limite
- Dans le cas de constructions préexistantes à l'approbation du PLU, présentant une hauteur supérieure une extension de hauteur équivalente pourra être autorisée afin d'assurer une bonne intégration architecturale.



ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR

En complément de la réglementation ci-dessous les constructions devront respecter les principes architecturaux inscrits en fin de ce document.

Les couleurs
Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction.

Les toitures
La forme générale des toitures et des lucarnes éventuelles sera à 2 pans la pente sera comprise entre **30 et 45°,** les toitures à 4 pans sont interdites, toutefois les demi-croupes sont autorisées.
En cas de travaux sur des constructions existantes entrainant une augmentation de la surface habitable par la toiture, la pente des toitures pourra être inférieure à 30°.
La couleur des matériaux de couverture respectera le paysage traditionnel en utilisant les rouges, rouges-bruns, rouges orangés ou l'aspect du zinc.
Les constructions d'habitations pourront avoir une partie de la toiture composée de toiture terrasse limitée à 10% de la surface de la construction.
Les annexes accolées à la construction principale, pourront avoir une toiture plate à la condition de ne pas dépasser une surface au sol de 20 m2
Les extensions devront :
- soit respecter la pente de la toiture de la construction d'origine (ou une valeur la plus proche possible),
- soit participer à l'intégration de l'extension à la volumétrie générale du bâtiment.
Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés sur les toitures ou encastrés dans la toiture ~~devront être intégrés à la toiture sans créer de surépaisseur~~.

Les façades
La couleur des façades respectera le milieu chromatique ambiant, les teintes saturées sont interdites, seules des teintes très légères (de tons pastels) sont autorisées.
Les teintes soutenues sont à réserver aux petites surfaces telles que volets dans un rôle d'animation des

façades.

Les clôtures
La hauteur des clôtures bordant le domaine public est limitée à ~~1~~ 1,70 m.
Les clôtures doivent être constituées d'un dispositif rigide à claire voie ou d'un grillage, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, de préférence accompagné d'une composition paysagère composée d'essences variées. La constitution de haies opaques continues est interdite.
Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.
Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder ~~1,20~~ 1,70 m de hauteur par rapport au sol naturel et proposer un aspect en cohérence avec la clôture installée le long des voies et emprises publiques.

Les équipements techniques
Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

- leur localisation, leur dimension et leur volume ;
- leur teinte ;
  leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
- leurs contraintes techniques.

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT

Il est imposé 2 places de stationnement par logement dont une hors construction et allée de garage, dans le cas de création de nouveau logement dans une construction cette obligation sera à calculer sur le(s) logement(s) nouvellement créé(s).

~~Rappel de l'article L421-3 alinéa 9 du code de l'urbanisme: *« L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État ».*~~

Rappel de l'article R 111-25 du code de l'urbanisme : « *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.*
Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ARTICLE U 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE

PERFORMANCES ENERG2TIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE U 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Non réglementé

ZONE U activités (Uac)

La zone U activités est à vocation d'accueil d'activités limitée aux besoins communaux.

NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uac 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à vocation agricole
- Les constructions d'habitations
- Le comblement des dolines est interdit
- Toute construction est interdite dans les dolines
- les dépôts de toute nature,
- les campings et le stationnement isolé de caravane, (réf art R111-38 et 42 du code de l'urbanisme)
- les entrepôts non liés à une activité présente dans la zone.
- Dans le cas de projet de construction situé à moins de 100 mètres d'une ligne électrique reportée au plan des servitudes l'exploitant des lignes devra être consulté pour toute demande de permis de construire.

ARTICLE Uac 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux prescriptions de l'étude dite L111-1-4.
- Les constructions d'habitations liées à une activité présente sur la zone à la condition d'être nécessaires à la surveillance des lieux et intégrées au bâtiment d'activités
- ~~les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition d'être compatibles avec la vocation de la zone,~~

- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone et de s'intégrer dans le site,

ARTICLE Uac 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimensions aptes à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.
Les accès directs sur la RD 437 sont interdits.

2- Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie qui doit avoir des caractéristiques techniques et des dimensions adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

ARTICLE Uac 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public conformément à la réglementation en vigueur.
- Toute prise d'eau nécessitant une pression et/ou un débit supérieur à ceux normalement disponibles sur le réseau public devra être équipée, après compteur, d'une installation de surpression à charge du constructeur.

2. Assainissement :

- Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement quand il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la règlementation en vigueur.

3. Eau pluviale:

- Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain.
- Lorsqu'il existe un réseau public d'eau pluviale, leur admission dans ce réseau pourra être autorisée, si le pétitionnaire démontre qu'elles ne peuvent être infiltrées sur le terrain, et s'il met en œuvre un dispositif de rétention d'une capacité adaptée, conformément à la règlementation en vigueur.

4. Électricité, téléphone et télédiffusion

- Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Uac 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE Uac 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute voie ouverte à la circulation publique est assimilée à une voie publique pour l'application de cet article.

Les constructions devront respecter un recul minimum de 6 m.

Pour répondre aux prescriptions de l'étude L111-1-4, les bâtiments s'implantant le long de la RD 437 devront avoir la façade principale en face de cette voie. Elle devra être parallèle à la RD 43^{E} et la limite de la zone constructible demeure fixée à 15 mètres du bord de la RD 4327.

Aucune annexe n'est permise accolée à la façade principale ni entre la façade principale et la RD 437.

Les postes de transformation électrique peuvent s'implanter librement.

ARTICLE Uac 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les nouvelles constructions pourront s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE Uac 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Non réglementé

ARTICLE Uac 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée par la capacité du sol à absorber les eaux pluviales

ARTICLE Uac 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations admises ne devra pas excéder 9 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

ARTICLE Uac 11 : ASPECT EXTERIEUR

Comme il est dit à l'article R111-21 du code de l'urbanisme, le principe général que doit respecter un projet est d'assurer son intégration. Ainsi 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.

Aucune annexe n'est permise accolée à la façade principale ni entre la façade principale et la RD 437.

La façade principale devra être tournée vers la RD 437 et devra être composée avec soin, comporter une bonne proportion d'ouvertures ainsi que les entrées de la clientèle et les vitrines correspondant à l'activité. Enne ne comportera pas de quai de déchargement, ni d'entrée de véhicules. Elle sera orientée est-ouest.

Les murs et la toiture des bâtiments annexes doivent respecter les teintes du ou des bâtiments principaux.

~~Aucune annexe n'est permise accolée à la façade principale ni entre la façade principale et la RD 437.~~

Les enseignes apposées sur les bâtiments doivent être fixées en façade sans dépassement sur le toiture.

Les divers stockages liés à la vocation de la zone doivent être masqués à la vue (sous un bâtiment couvert, par un masque visuel …).

La volumétrie
Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes.

Les toitures
Il n'est pas imposé de type de toiture particulier, le choix de ce dernier sera guidé par un souci d'intégration dans le paysage naturel et/ou urbain.
La couleur des matériaux de couverture respectera le paysage traditionnel en utilisant les rouges, rouges-bruns, rouges orangés ou l'aspect du zinc.
Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés sur les toitures ou encastrés dans la toiture ~~devront être intégrés à la toiture sans créer de surépaisseur~~.

Les façades
Les teintes saturées sont interdites, seules des teintes très légères (tons pastel) sont admises.
Les teintes soutenues sont à réserver aux petites surfaces telles que, encadrement de fenêtres, enseigne, dans un rôle d'animation des façades.

Les clôtures
Les clôtures doivent être constituées d'un dispositif rigide à claire voie ou d'un grillage accompagné d'une composition paysagère composée d'essences variées. La constitution de haies opaques continues est interdite.
La hauteur de la clôture est adaptée aux nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées. La hauteur est toutefois limitée à 1,70 m.

Les équipements techniques
Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

- leur localisation, leur dimension et leur volume ;
- leur teinte ;
- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
- leurs contraintes techniques.

ARTICLE Uac 12 : STATIONNEMENT

Chaque projet devra pouvoir répondre aux besoins en stationnement générés par les activités prévues.

ARTICL Uac 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

L'imperméabilisation des sols est limitée par la nécessité de pouvoir absorber les eaux pluviales.

Les dépôts de toutes natures, les panneaux publicitaires sont interdits dans l'espace compris entre l'alignement des façades et la RD 437, à l'exception d'un unique totem support d'enseigne indiquant l'activité.

Une bande de 10 m mesurée à partir de la limite du domaine public devra être maintenue en espace vert dégagé.

ARTICLE Uac 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ARTICLE Uac 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERG2TIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE Uac 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Non réglementé

~~TITRE III -- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER~~

~~Article R 123-6 du Code de l'Urbanisme~~

~~Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.~~

~~Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.~~

~~Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.~~

~~Les zones à urbaniser sont des zones AU1, dont la vocation est principalement d'accueillir de nouveaux habitants sur la base d'un projet de mixité sociale accompagné d'une forme urbaine diversifiée dont les principes sont posés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).~~

~~Elles sont au nombre de trois dont l'ouverture est conditionnée par ces OAP.~~

~~ZONE AU1~~

~~Les zones AU1 correspondent aux secteurs non construits, destinés à être urbanisés.~~

~~Elles sont destinées principalement à de l'habitat. Y sont également admises les constructions destinées aux bureaux, commerces, ainsi qu'à l'accueil d'activités, et de services sous réserve que ces activités n'entraînent pas de gêne ou de nuisances incompatibles avec de l'habitat.~~

~~L'organisation de ces zones devra respecter le principe de compatibilité des orientations d'aménagement et de programmation de chacune d'elles.~~

~~L'ouverture à l'urbanisation de la zone des Charrières ne pourra se faire qu'après que la zone des Près Laude soit achevée à 80 %.~~

~~Leur urbanisation devra se faire suivant le rythme imposé par les orientations d'aménagement des Prés Laude et des Charrières soit un rythme limité à 3,5 nouveaux logements par an ou 7 nouveaux logements par tranches bisannuelles.~~

~~La zone du Crêt Barré pourra être urbanisée après que la zone du Communal des Charrières soit achevée à son tour à 80 %.~~

~~Elle comporte des dolines qui ne pourront pas recevoir de construction, l'urbanisation comprendra des collectifs et de l'habitat accolé mêlés à l'habitat pavillonnaire.~~

~~Il conviendra de vérifier la capacité restante de la station d'épuration avant l'ouverture de cette zone à l'urbanisation.~~

~~NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL~~

~~ARTICLE AU1 - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES~~

- ~~Les constructions à vocation agricole~~
- ~~les constructions et installations à usage d'activité industrielle à l'exception de celles soumises à des conditions particulières,~~
- ~~Le comblement des dolines est interdit~~
- ~~Toute construction est interdite dans les dolines~~
- ~~les dépôts de toute nature,~~
- ~~les campings et le stationnement isolé de caravane, (réf art R111-38 et 42 du code de l'urbanisme)~~
- ~~les entrepôts non liés à une activité présente dans la zone.~~

~~ARTICLE AU1 - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION~~

- ~~l'urbanisation des zones AU respectera le rythme de construction imposé par les orientations d'aménagement et de programmation.~~

- ~~les constructions et installations à usage d'activité industrielle, commerciale tertiaire ou artisanale et leur extension ou modification, aux conditions cumulées : qu'elles n'entraînent, pour le voisinage aucune incommodité (bruit, odeur, trafic routier, …) et que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et réseaux divers.~~
- ~~les entrepôts, s'ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité préexistante et sont implantés à proximité de celle-ci,~~
- ~~les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition d'être compatibles avec la vocation de la zone,~~
- ~~les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone et de s'intégrer dans le site,~~
- ~~Dans le cas de projet de construction situé à moins de 100 mètres d'une ligne électrique reportée au plan des servitudes l'exploitant des lignes devra être consulté pour toute demande de permis de construire.~~
- ~~Les éléments du paysage à préserver devront être maintenus selon les prescriptions du VI Éléments du paysage à protéger.~~

~~ARTICLE AU1 – 3 : ACCES ET VOIRIE~~

~~1- Accès~~

~~Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimensions aptes à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.~~
~~Les accès directs sur la RD43E sont interdits.~~

~~2- Voirie~~

~~Le tracé en plan respectera le principe de desserte affiché par les orientations d'aménagement et de programmation.~~
~~Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie qui doit avoir des caractéristiques techniques et des dimensions adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.~~
~~Les voies nouvelles devront comporter des places de stationnement publiques correspondant aux besoins générés par le projet. Elles seront réunies en petits groupes ce qui évitera une trop grande rectitude à la voie rendant le paysage plus varié et incitera moins à la vitesse, ne laissant à la circulation qu'un espace juste suffisant.~~
~~Les voies en impasse ne sont pas admises.~~

~~ARTICLE AU1 – 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX~~

~~1. Eau :~~

- ~~Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public conformément à la réglementation en vigueur.~~
- ~~Toute prise d'eau nécessitant une pression et/ou un débit supérieur à ceux normalement disponibles sur le réseau public devra être équipée, après compteur, d'une installation de surpression à charge du constructeur.~~

~~2. Assainissement :~~

- ~~Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement quand il existe.~~
- ~~En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé~~

~~conformément à la règlementation en vigueur et il devra être conçu de manière à se raccorder au réseau lorsqu'il sera réalisé.~~

~~3. Eau pluviale:~~

- ~~Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible.~~
- ~~Un système de rétention et d'infiltration doit être réalisé pour chacune des zones selon les résultats d'étude dite « loi sur l'eau » qui seront à réaliser.~~
- ~~Lorsqu'il existe un réseau public d'eaux pluviales, leur admission dans ce réseau pourra être autorisée, si le pétitionnaire démontre qu'elles ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain, conformément à la règlementation en vigueur.~~

~~4. Électricité, téléphone et télédiffusion~~

- ~~Les réseaux et branchements doivent être réalisés en souterrain.~~

~~ARTICLE AU1 - 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS~~

~~Non réglementé~~

~~ARTICLE AU1 - 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES~~

~~Toute voie ouverte à la circulation générale est assimilée à une voie publique pour l'application de cet article.~~
~~Les constructions pourront s'implanter librement dans le cadre d'un plan d'ensemble approuvé (lotissement, permis groupé) afin de pouvoir tirer le meilleur parti de l'exposition au soleil dans le but de capter au mieux l'énergie solaire.~~
~~En l'absence de plan d'ensemble précisant la position des constructions, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 4 m de l'alignement des voies.~~
~~Les postes de transformation électrique peuvent s'implanter librement.~~
~~Toutefois, quelle que soit la construction, pour des raisons de sécurité, en particulier aux carrefours ou dans les courbes de la voie, il pourra être imposé un recul particulier.~~

~~ARTICLE AU1 - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES~~

~~Les constructions pourront s'implanter librement :~~

- ~~dans le cadre d'un plan d'ensemble approuvé (lotissement, permis groupé) en respectant la règle définie au paragraphe suivant pour les constructions situées en bordure du plan d'ensemble.~~
- ~~Pour des volumes répondant aux conditions suivantes :~~
  - ~~La hauteur maximum ne doit pas dépasser 3.0 m sur la limite.~~
  - ~~La construction ne doit pas dépasser un plan tracé à partir de cette hauteur maximum avec un angle de 45° par rapport à un plan horizontal.~~
  - ~~Le faîtage peut être placé sur la limite s'il ne dépasse pas la hauteur maximum de 4m.~~
  - ~~Le linéaire bâti implanté sur limite ne dépasse pas 7 m au total par limite concernée.~~

~~En l'absence de plan d'ensemble précisant la position des constructions, celles-ci pourront être implantées à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction~~

~~mesurée au faîtage (h/2) sans pouvoir être inférieure à 4 m.~~
~~Dans le cas d'un projet portant sur un terrain voisin d'une propriété où est (sont) existe(nt) un (ou des) bâtiment(s) déjà implanté(s) en limite, la construction sur la limite est autorisée.~~

~~ARTICLE AU1 – 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN~~

~~Non réglementé~~

~~ARTICLE AU1 – 9 : EMPRISE AU SOL~~

~~Le coefficient d'emprise au sol est limité à 60%~~

~~ARTICLE AU1 – 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS~~

~~Règle générale :~~

~~La hauteur des constructions installations admises ne devra pas excéder un nombre de niveaux supérieur à R + 2, avec possibilité d'un niveau supplémentaire sous combles. Dans tous les cas, la construction ne doit pas dépasser 9 mètres par rapport au terrain naturel. La hauteur est appréciée en tout point des constructions et installations par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point.~~
~~Dans le cas de toiture terrasses, afin d'assurer une bonne intégration architecturale, le nombre de niveaux est limité à 2 ou 6m à l'acrotère.~~

~~Exceptions :~~

~~Toutefois dans la bande de 4m définie à l'article 7 ci-dessus sont autorisées des constructions ou des parties de bâtiments seront limitées par une ligne s'inscrivant dans un angle de 45° partant d'un point situé à une hauteur de 3m sur la limite~~
~~Dans le cas de constructions préexistantes à l'approbation du PLU, présentant une hauteur supérieure une extension de hauteur équivalente pourra être autorisée afin d'assurer une bonne intégration architecturale.~~
~~Les postes de transformation de l'énergie électrique ne sont pas soumis à une règle de hauteur.~~

~~ARTICLE AU1 – 11 : ASPECT EXTERIEUR~~

~~En complément de la réglementation ci-dessous les constructions devront respecter les principes architecturaux inscrits en fin de ce document.~~

~~La volumétrie~~
~~Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes.~~

~~Les toitures~~
~~Il n'est pas imposé de type de toiture particulier, le choix de ce dernier sera guidé par un souci d'intégration dans le paysage naturel et/ou urbain.~~
~~Pour les toitures à pan la pente sera comprise entre **30 et 45°** et la couleur des matériaux de couverture respectera le paysage traditionnel en utilisant les rouges, rouges-bruns, rouges orangés ou l'aspect du zinc.~~
~~Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés sur les toitures ou encastrés dans la toiture devront être intégrés à la toiture sans créer de surépaisseur.~~

~~Les façades~~
~~Les teintes saturées sont interdites, seules des teintes très légères (de tons pastels) sont autorisées.~~
~~Les teintes soutenues sont à réserver aux petites surfaces telles que volets et encadrements de fenêtres dans un rôle d'animation des façades.~~

~~Les clôtures~~
~~La hauteur des clôtures bordant la rue est limitée à 1 m.~~
~~Les clôtures doivent être constituées d'un dispositif rigide à claire voie ou d'un grillage, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, de préférence accompagné d'une composition paysagère composée d'essences variées. La constitution de haies opaques continues est interdite.~~
~~Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.~~
~~Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder 1,20 m de hauteur par rapport au sol naturel et proposer un aspect en cohérence avec la clôture installée le long des voies et emprises publiques.~~

~~Les équipements techniques~~
~~Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :~~

- ~~leur localisation, leur dimension et leur volume,~~
- ~~leur teinte,~~
- ~~leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent,~~
- ~~leurs contraintes techniques.~~

~~ARTICLE AU1 – 12 : STATIONNEMENT~~

~~Il est imposé 2 places stationnement par logement dont une hors construction et allée de garage, dans le cas d'extension ou de réhabilitation de construction cette obligation sera à calculer sur les logements nouvellement créés.~~

~~Rappel de l'article L421-3 alinéa 9 du code de l'urbanisme: *« L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État ».*~~

~~Rappel de l'article R 111-25 du code de l'urbanisme : « *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.*~~
~~*Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.*~~
~~*L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.* »~~

~~ARTICLE AU1 – 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS~~
~~Non réglementé~~

~~ARTICLE AU1 – 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS~~
~~Sans objet~~

~~ARTICLE AU1 – 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERG2TIQUES ET ENVIRONNEMENTALES~~
~~Non réglementé~~

~~ARTICLE AU1 – 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.~~
~~Non réglementé~~

TITRE III -- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

La zone A couvre les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Les constructions existantes non liées à l'agriculture peuvent évoluer dans le respect du paysage et sans créer de gêne supplémentaire au milieu agricole. Leur évolution ne pourra se faire que dans le volume existant, leur extension et la construction d'annexes sont interdites.

Elle comprend un secteur de zone A1 zone agricole de pâturages situé dans des secteurs de paysage sensibles qui méritent d'être préservés où les constructions d'habitations sont interdites.

Elle comprend un secteur Ad dans lequel sont autorisés les stockages de déchets inertes conformément à l'autorisation préfectorale.

NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions et occupations du sol non liées à l'agriculture sont interdites sauf les équipements publics ou d'intérêt collectif et le stockage de matériaux inertes dans le secteur Ad.
- Dans le secteur A 1 toute construction d'habitation est interdite.
- Le comblement des dolines est interdit
- Toute construction est interdite dans les dolines
- Toute construction est interdite dans les corridors écologiques représentés par une trame au plan de zonage.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- Les constructions existantes non liées à l'agriculture, repérées au plan de zonage peuvent changer de destination pour la création de logements. ~~cependant il ne sera pas admis d'extension du bâti existant ni d'annexe.~~
- En cas de sinistre les reconstructions sont autorisées.
- ~~les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition d'être compatibles avec la vocation de la zone,~~
- Les constructions à usage d'habitation, sont autorisées seulement si elles sont directement nécessaires à l'activité agricole, et si elles sont implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation (c'est-à-dire à une distance de moins de 50 m des locaux à surveiller) et dans la limite d'un logement par exploitation.
- les ouvrages liés au transport de l'énergie électrique dans le respect des zones environnementales sensibles.
- Dans le cas de projet de construction situé à moins de 100 mètres d'une ligne électrique reportée

au plan des servitudes l'exploitant des lignes devra être consulté pour toute demande de permis de construire.

- Les éléments du paysage à préserver devront être maintenus selon les prescriptions du VI Éléments du paysage à protéger.
- Les surfaces de plancher cumulées des annexes et extensions des constructions d'habitation à la date d'approbation du PLU, sont limitées à 30% maximum de la surface de plancher de la construction principale et dans la limite de 50 m² de surface au sol. Les piscines et leurs locaux techniques ne sont pas pris en compte dans le calcul des surfaces. Cette règle concerne l'ensemble des habitations, y compris les habitations des exploitants agricoles.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. **Eau :**

Non réglementé

2. Assainissement :

- Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement quand il existe.
- En l'absence de réseau public d'assainissement un assainissement individuel devra être réalisé dans le respect de la réglementation en vigueur

3. Eau pluviale:

- Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain.

4. Électricité, téléphone et télédiffusion

Non réglementé

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

- Les constructions doivent respecter un recul minimum de 6m pour permettre l'évolution des engins agricoles sans risque, toutefois dans le cas d'extension d'un bâtiment agricole il pourra être admis un recul inférieur afin de ne pas entraver le fonctionnement des fermes.
- Les postes de transformations électriques peuvent s'implanter librement.

ARTICLE U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES

SEPARATIVES

- Les bâtiments liés aux activités agricoles s'implanteront conformément à la législation en vigueur.
- Les postes de transformations électriques peuvent s'implanter librement.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Non réglementé

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Les constructions existantes non liées à l'agriculture, repérées au plan de zonage conserveront le gabarit existant.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Comme il est dit à l'article R111-21 du code de l'urbanisme, le principe général que doit respecter un projet est d'assurer son intégration. Ainsi le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les constructions agricoles devront respecter les principes définis en fin du chapitre « Zone A » ci-après.
Les constructions existantes à vocation d'habitat, non liées à l'agriculture, identifiées au plan de zonage par un « H » conserveront leur aspect existant, les constructions existantes d'aspect moins traditionnel prendront le vocabulaire architectural calqué sur celui des anciennes fermes.
Pour plus de précision se reporter en fin de ce règlement aux annexes architecturales

Les toitures
Il n'est pas imposé de type de toiture particulier, le choix de ce dernier sera guidé par un souci d'intégration dans le paysage naturel.
Pour les toitures à pan la pente sera comprise entre **30 et 45°** et la couleur des matériaux de couverture respectera le paysage traditionnel en utilisant les rouges, rouges-bruns, rouges orangés ou l'aspect du zinc.
Les toitures principales des constructions existantes non liées à l'agriculture, repérées au plan de zonage seront à 2 pans.

Les façades
Les teintes saturées sont interdites, seules des teintes très légères (de tons pastels) sont admises.
Les teintes soutenues sont à réserver aux petites surfaces telles que volets dans un rôle d'animation des façades.
Les constructions existantes non liées à l'agriculture, repérées au plan de zonage respecteront les principes

suivants : les façades respecteront les matériaux et les couleurs du bâti traditionnel ; elles pourront être de couleur entre le gris calcaire et le jaune calcaire, la façade principale conservera sa configuration générale avec sa lambréchure pour les constructions qui en sont dotées. Les parties en bois seront maintenues, le bardage fait de planches de 25 à 30 cm de large, posées verticalement avec un recouvrement assurant l'étanchéité.
Les ouvertures respecteront les proportions des ouvertures traditionnelles dont la hauteur est bien supérieure à la largeur, les entrées de garage en façade ne seront admises qu'en raison d'une impossibilité technique. Toutefois afin de répondre aux besoins de luminosité du mode de vie actuel on peut admettre des ouvertures plus importantes mais elles seront faites sur la principe du meneau divisant l'ouverture en une succession de fenêtres plus hautes que larges suivant les proportions traditionnelles.

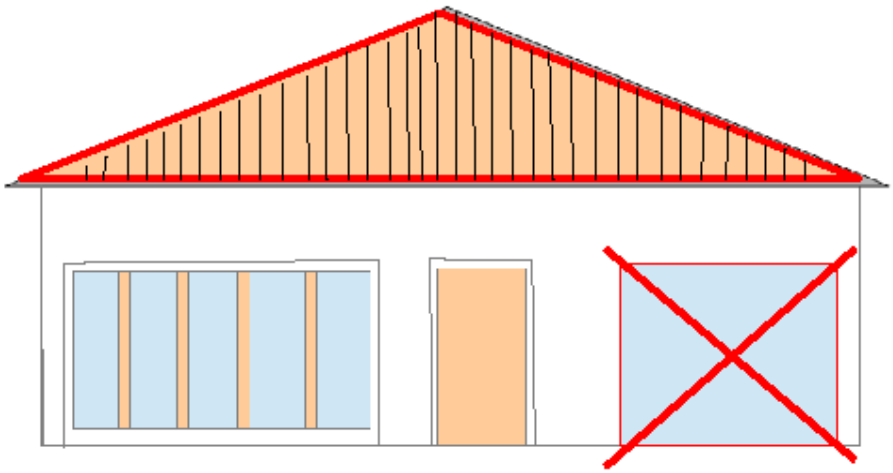
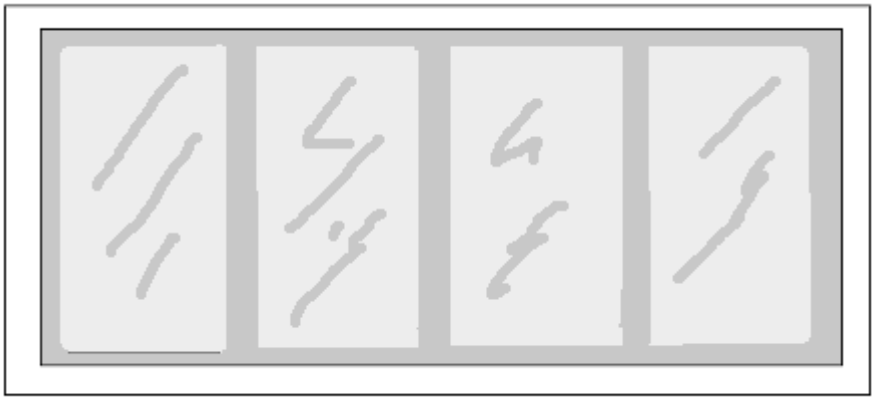


Illustration de la fenêtre à meneau



Les équipements techniques
Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

- leur localisation, leur dimension et leur volume ;
- leur teinte ;
- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
  leurs contraintes techniques.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERG2TIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Sans objet

Règles architecturales pour les bâtiments agricoles

Le projet architectural doit composer avec le paysage en prenant en compte les caractéristiques principales du paysage où se situe le projet.

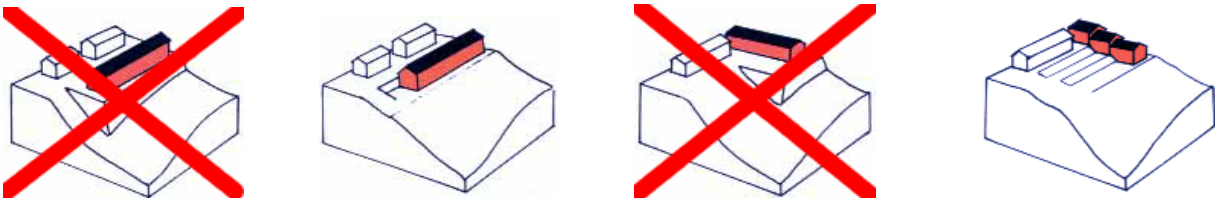
Le relief, le milieu naturel, les couleurs, les formes traditionnelles et contemporaines de ce type de construction,

Les caractéristiques du site d'implantation, les plantations existantes sur le terrain, la position par rapport à la voie d'accès

A proximité du village ou dans un site isolé et l'interaction des vues sur et depuis le bâtiment.

Si le projet porte sur un terrain accidenté les contraintes d'adaptation sont plus importantes que sur un terrain plat. Si le éviter les terrassements et essayer de retrouver des pentes proches de la pente du terrain naturel.

Dans cet objectif, les longs bâtiments seront implantés parallèlement aux courbes de niveau.
Autant que possible le dénivelé du terrain sera mis à profit dans la construction.



Schémas extraits de la plaquette du CAUE du Doubs sur l'insertion paysagère des bâtiments agricoles

La végétation existante (forêts, haies, bosquets, arbres isolés...) est utile aussi bien comme protection que comme éléments favorisant l'insertion du bâtiment, le projet devra composer avec.

Les vues lointaines et rapprochées sur le site : en zone très exposée à la vue, le bâtiment doit composer avec le paysage.

L'orientation du terrain doit être choisie pour se protéger au mieux des vents dominants tout en profitant d'une ventilation naturelle optimale et rechercher un ensoleillement maximal l'hiver.

Les extensions de bâtiments existants devront se faire dans la continuité du bâti existant, respecter l'orientation des faîtages, les volumes et les couleurs et le mode de mise en œuvre des matériaux des constructions existantes.

Les ambiances : couleurs, formes et textures du bâtiment se rapprocheront le plus possible des teintes traditionnelles.

L'implantation des bâtiments évitera l'occupation des lignes de crêtes, et les paysages très ouverts (sans haie, ni bosquet), elle ne sera pas admise dans les vues sur le village.

Volumétrie

Éviter les formes trop complexes et privilégier celles plus simples, aux proportions harmonieuses.

Autant que possible, utiliser des volumes réduits, bas et fractionnés (de façon à briser l'effet de masse).

Les petits volumes s'inspireront du caractère des remises traditionnelles.

Façades

Les façades respecteront les modes de mise en œuvre traditionnels des matériaux dans les constructions du plateau du Russey ainsi que l'utilisation des couleurs
- en soubassements : le bois, la pierre ou le béton ,
- en bardage : le bois (avantages thermiques, acoustiques, écologiques) posé à la verticale non teint, le vieillissement lui donnera la teinte correspondant au bardage traditionnel.

Toitures

Elles doivent être discrètes, leur couleur doit faire référence aux couleurs habituelles des tuiles du secteur.
Ce qui n'interdit pas les couvertures favorisant la récupération de l'énergie solaire, panneaux photovoltaïques ou autre système.

Il conviendra d'éviter de mettre des matériaux translucides en toiture. Toutefois afin de répondre aux besoins d'éclairage ils pourront être utilisés en veillant à ne pas les disperser sur la toiture mais en les disposant en bande horizontale continue.

TITRE IV -- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Les zones N sont des zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique.
- de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comporte un secteur Nc dans lequel est autorisé un abri de chasse. Ce secteur Nc constitue un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions et occupations du sol sont interdites hormis un abri de chasse dans le secteur Nc ;
- Le comblement des dolines
- Toute construction est interdite dans les corridors écologiques représentés par une trame au plan de zonage.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Reconstruction après sinistre : leur reconstruction peut être admise à l'identique en forme et position sauf si cette position peut présenter un risque pour la sécurité et/ou présente un impact trop négatif sur le paysage.
- Les ouvrages liés au transport de l'énergie électrique dans le respect des zones environnementales sensibles, en particulier des zones humides.
- Dans le cas de projet de construction situé à moins de 100 mètres d'une ligne électrique reportée au plan des servitudes l'exploitant des lignes devra être consulté pour toute demande de permis de construire.
- Les éléments du paysage à préserver devront être maintenus selon les prescriptions du VI Éléments du paysage à protéger.
- Dans le secteur Nc n'est autorisé qu'un abri de chasse.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Non réglementé

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

~~Non réglementé~~

L'emprise au sol maximale des constructions autorisées dans le secteur Nc est de 40 m2.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

~~Non réglementé~~

La hauteur maximale des constructions autorisées dans le secteur Nc est limitée à 3,5 m à l'égout de toit.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

~~Non réglementé~~

Dans le secteur Nc la toiture des constructions autorisées sera à deux pans.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

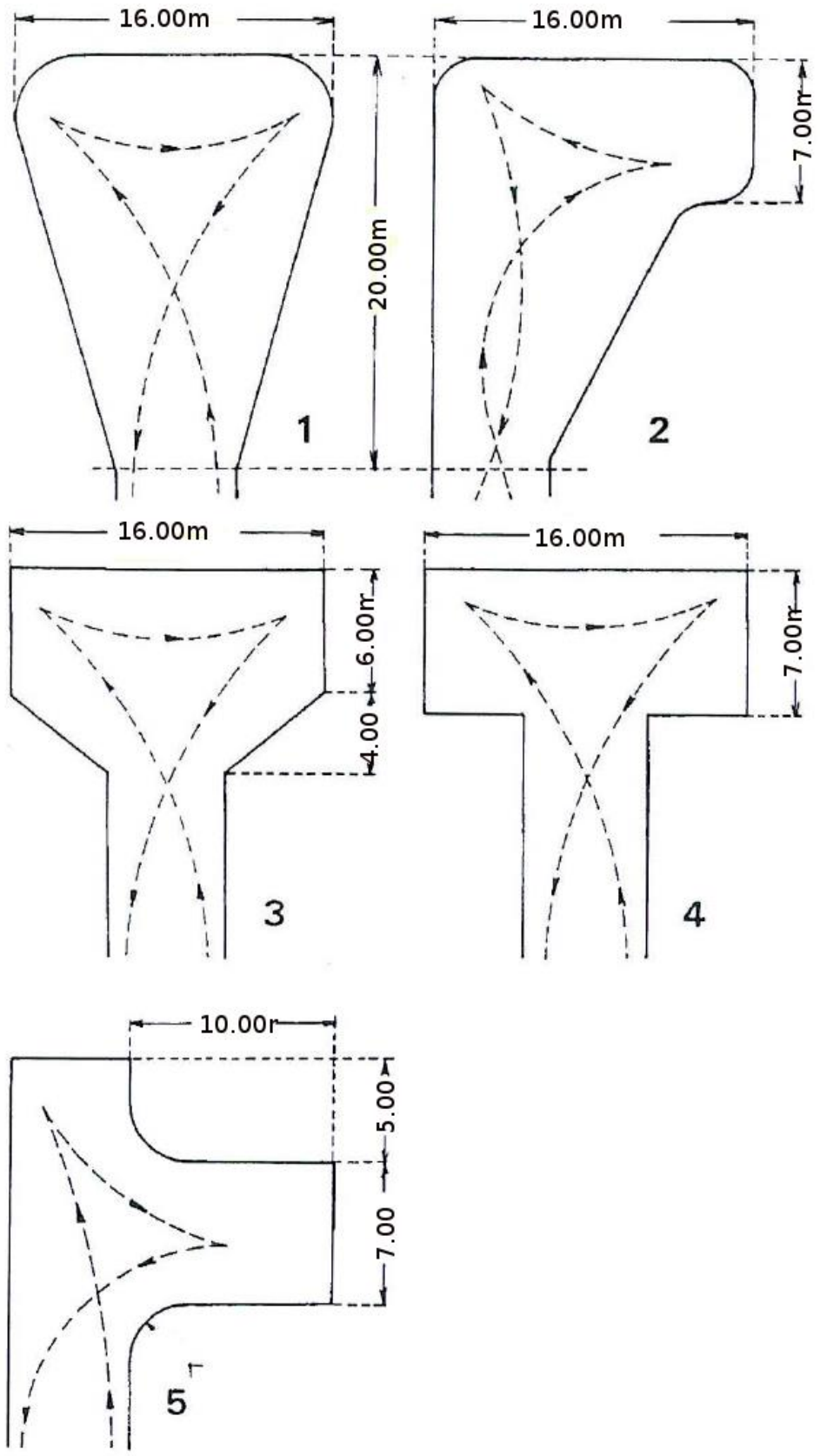
Non réglementé

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Non réglementé

ANNEXES

Annexe 1 : aire de retournement



Emprises minimum pour aires de retournement des véhicules de secours.

Un emprise supérieure est nécessaire afin de pouvoir stocker la neige lors du déneigement par les services de la commune.

Annexes 2 : annexes architecturales

Annexes complémentaires au règlement et à valeur réglementaire

Principes à respecter pour l'application des règles d'aspect extérieur

ASPECT EXTERIEUR

Comme il est dit à l'article R111-21 du code de l'urbanisme, le principe général que doit respecter un projet est d'assurer son intégration. Ainsi 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.

Principes généraux

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte urbain et architectural traditionnel du village ;

Les formes, matériaux et modes d'utilisation de ceux-ci reproduisant les formes de constructions et modes d'utilisation de matériaux d'autres régions ou autres pays sont interdites.

Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général pour prendre en compte les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Les matériaux

Les travaux d'aménagement et les extensions sur le bâti existant, doivent présenter une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

Les toitures

Les toitures des extensions des constructions respecteront les caractéristiques générales de la toiture existante.

Les clôtures

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du secteur en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

Les constructions, notamment par leur composition et pour leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci. Ainsi, les mouvements de terrain nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins. Les tertres sont interdits

Toutefois, des mouvements légèrement plus importants pourraient être exceptionnellement admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou des contraintes techniques démontrées.

Les murs de soutènement, s'ils sont nécessaires, doivent s'harmoniser avec la construction principale ainsi que pour les clôtures qui devront s'harmoniser avec les clôtures environnantes.

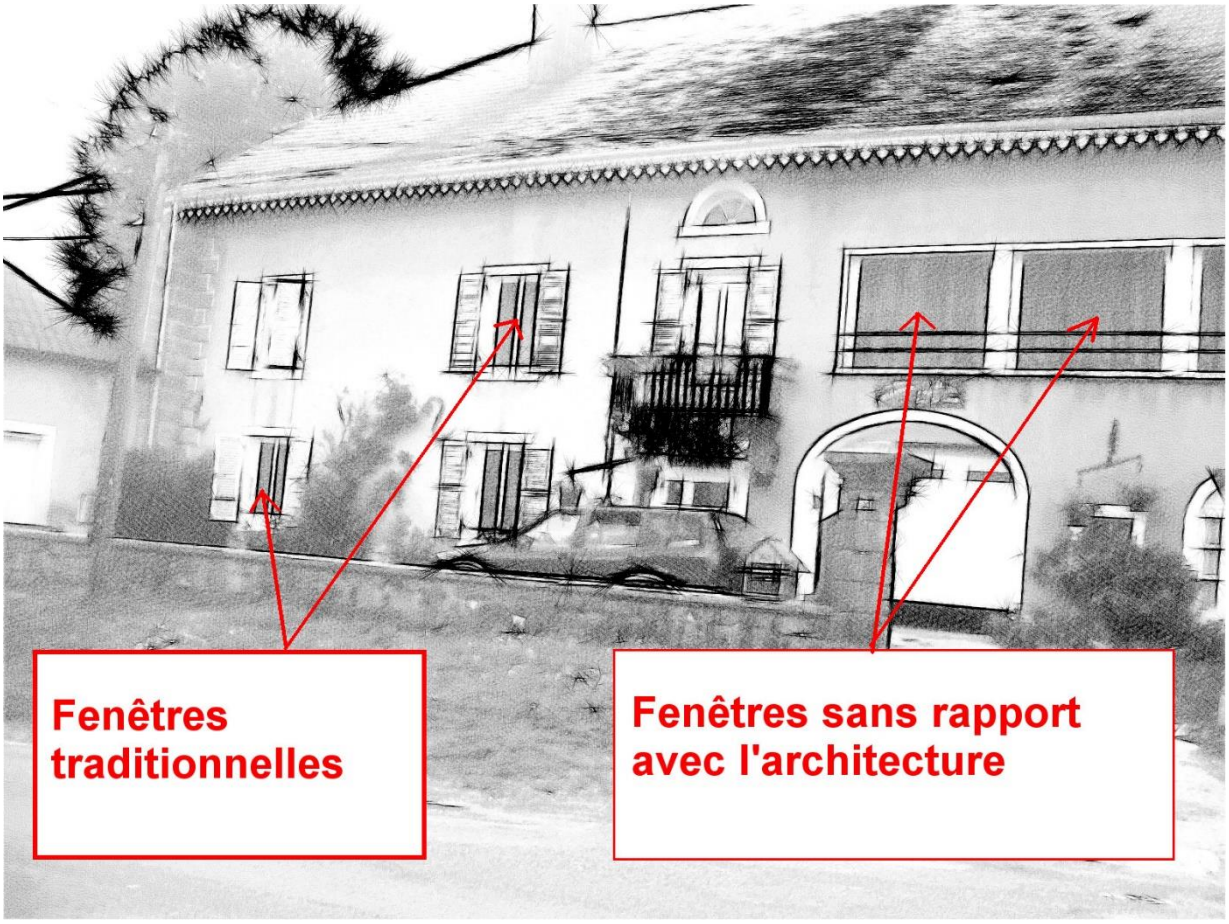
Ci-dessous quelques principes à respecter pour les projets de transformation des constructions traditionnelles.

Les fenêtres :

La création ou la modification des ouvertures doivent respecter les proportions des ouvertures de l'architecture rurale traditionnelle.

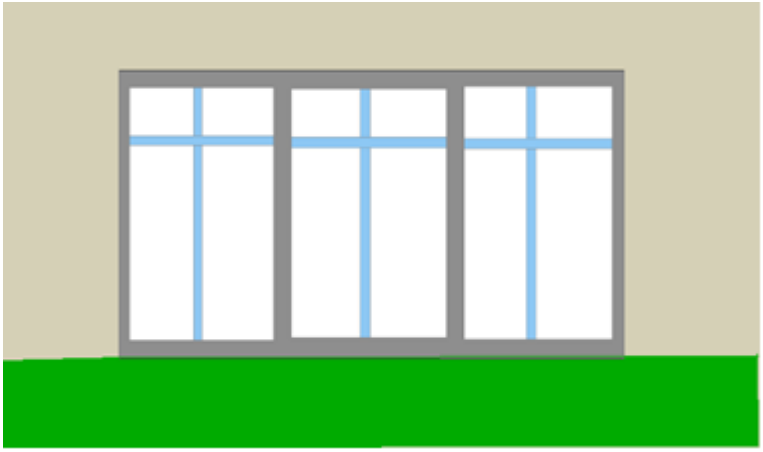
La dimension des fenêtres se présente traditionnellement sous la forme d'un rectangle plus haut que large dans une proportion de 2/3 sur 1/3 avec ouvrant double et comportant 3 ou 4 carreaux dans la hauteur. la création de nouvelles ouvertures doit respecter ces proportions.

Ce type d'ouverture sera doté de volets de préférence de type persienne et l'encadrement de la fenêtre sera d'un ton distinct de celui de la façade.

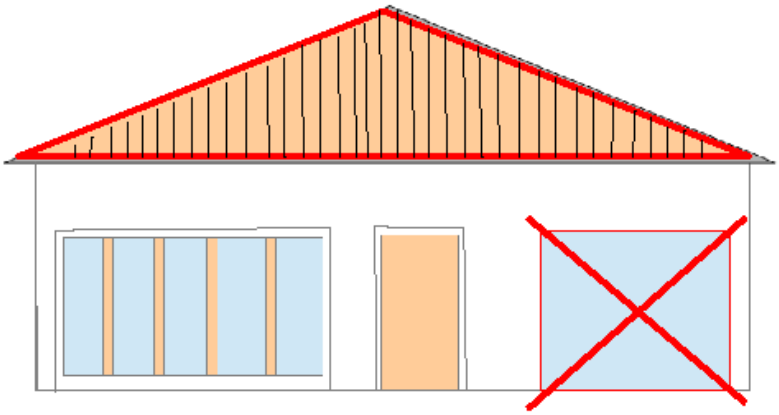


Toutefois afin de répondre aux besoins de la vie contemporaine qui sont orientés vers la recherche de lumière, on pourra admettre des ouvertures appelées baies jumelées doubles ou triples inspirées des fenêtres à meneau (voir schéma)

(Les meneaux sont des montants et compartiments de pierre de taille, ou assemblages de pièces de bois, divisant en plusieurs vides la surface d'une fenêtre)



Les grandes baies vitrées sans séparation sont proscrites

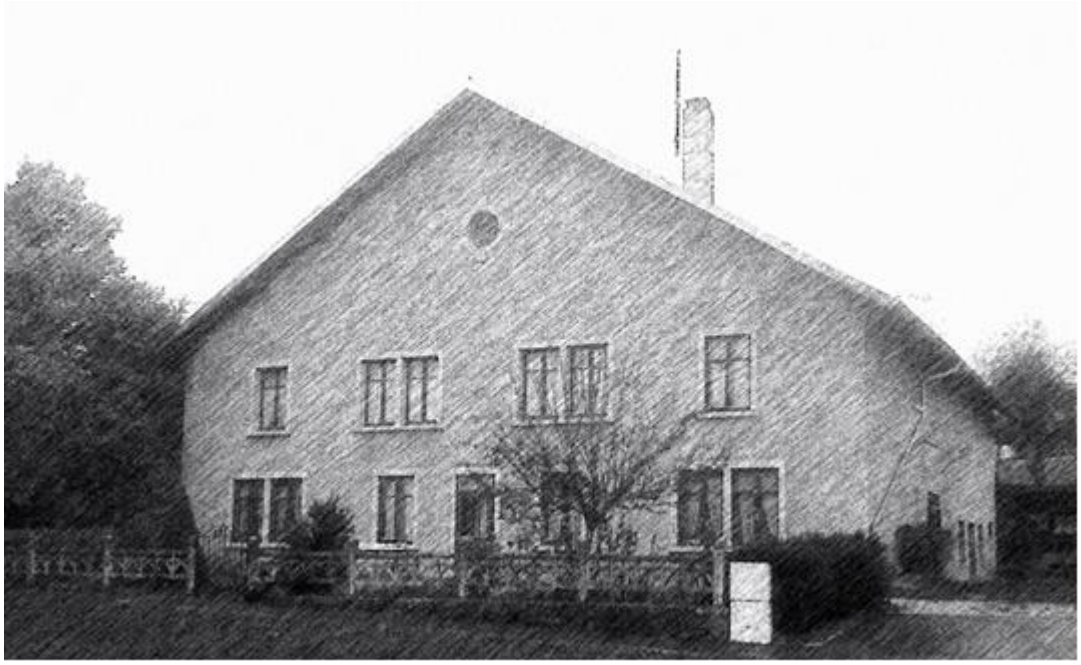


Les façades :

La ferme traditionnelles comporte un bardage partiel de la façade principale, couvrant au minimum le pignon

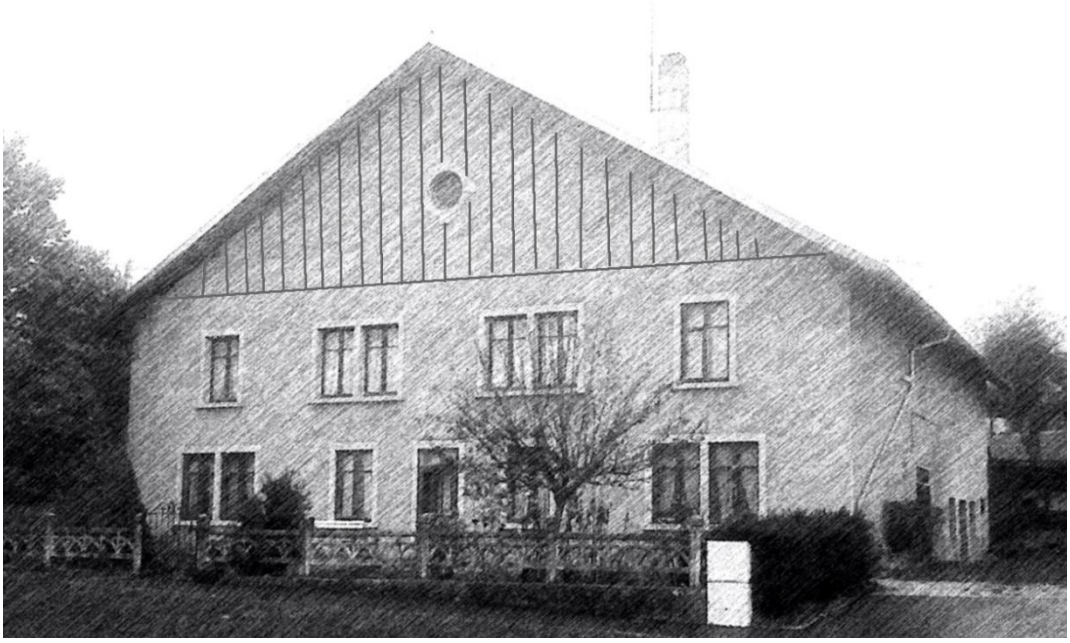
Ce principe doit être respecté. Le bardage en bois ou la mise en œuvre de façades en bois respectera la mise en œuvre traditionnelle de la talvane avec une pose verticale des planches, les tavaillons font également partie du système de bardage autorisé même s'ils ne sont pas le mode d'habillage de façades le plus répandu dans le secteur.

Ci-dessous un exemple de bâti traditionnel dénaturé par un enduit ciment couvrant l'ensemble de la façade.



Le bardage aurait eu l'avantage de diminuer l'impact de l'uniformité du crépi :

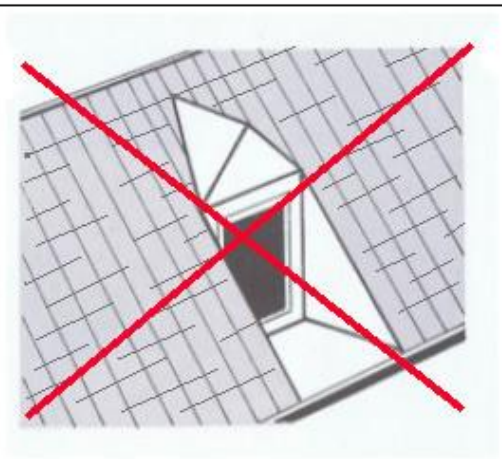
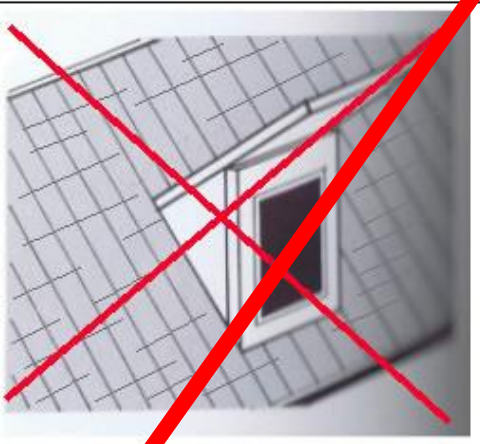
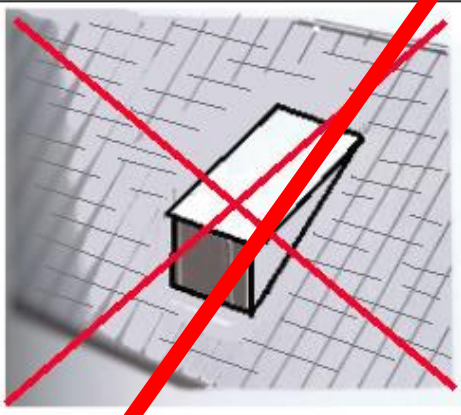
Comme ci-dessous



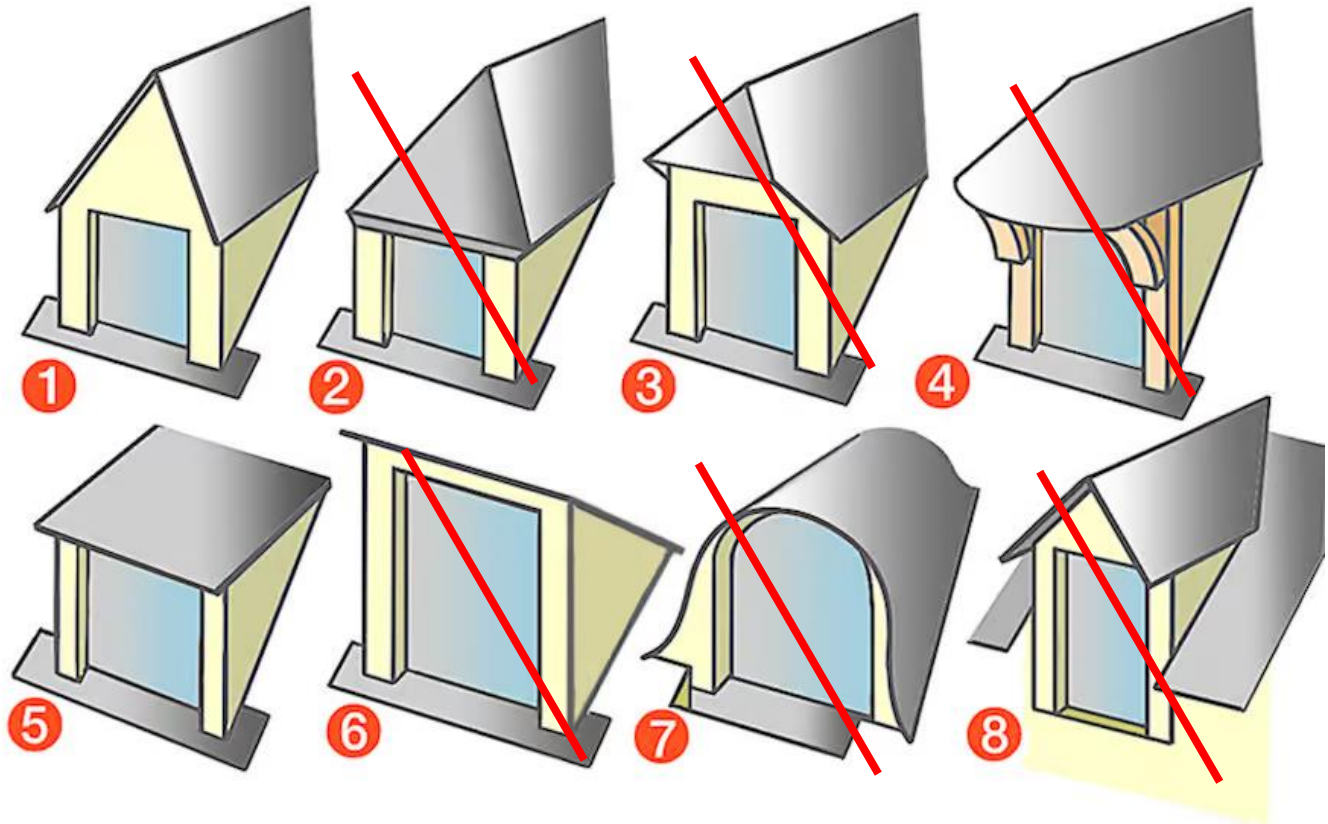
Toiture :

La création d'ouvrants afin de permettre l'utilisation optimale du volume du bâti doit s'inspirer de la forme des lucarnes ou des toitures perpendiculaires couvrant par exemple une levée de grange

Les illustrations ci-dessous et précisent ce qui ne peut pas être admis.

 Lucarne rentrante	 Lucarne retroussée
Lucarne à croupe débordante	Lucarne en façade interrompant l'avant-toit
 Lucarne rampante	

Illustrations supprimées et remplacées par les illustrations suivantes :

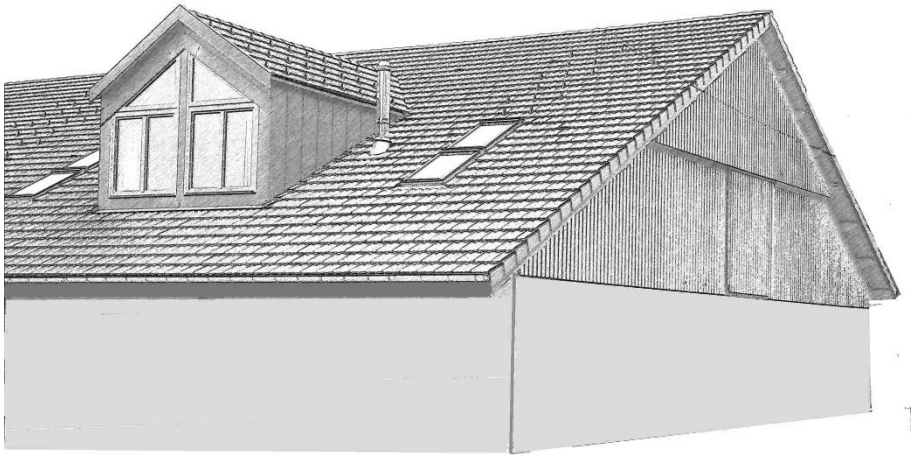


1. Lucarne jacobine
2. Lucarne à croupe
3. Lucarne normande
4. Guitarde
5. Lucarne rampante
6. Chien-assis
7. Lucarne en chapeau de gendarme
8. Lucarne pendante

L'exemple ci-dessous illutre la règle. Le principe général est de respecter les proportions entre les différents volumes ; il est préférable de réaliser une lucarne de bonnes dimensions qui pourrait éclairer deux pièces voisines alors que deux lucarnes de petite taille dénatureraient le bâtiment sans créer un véritable confort.

La couverture de la lucarne doit répondre à celle de la toiture principale couverte en tuiles ; une couverture d'aspect zinc est conforme à la tradition avec des modules de 0.50 à 0.60m entre joints debouts alors que l'aspect du bac acier avec ses nervures rapprochées ne conviennent pas.

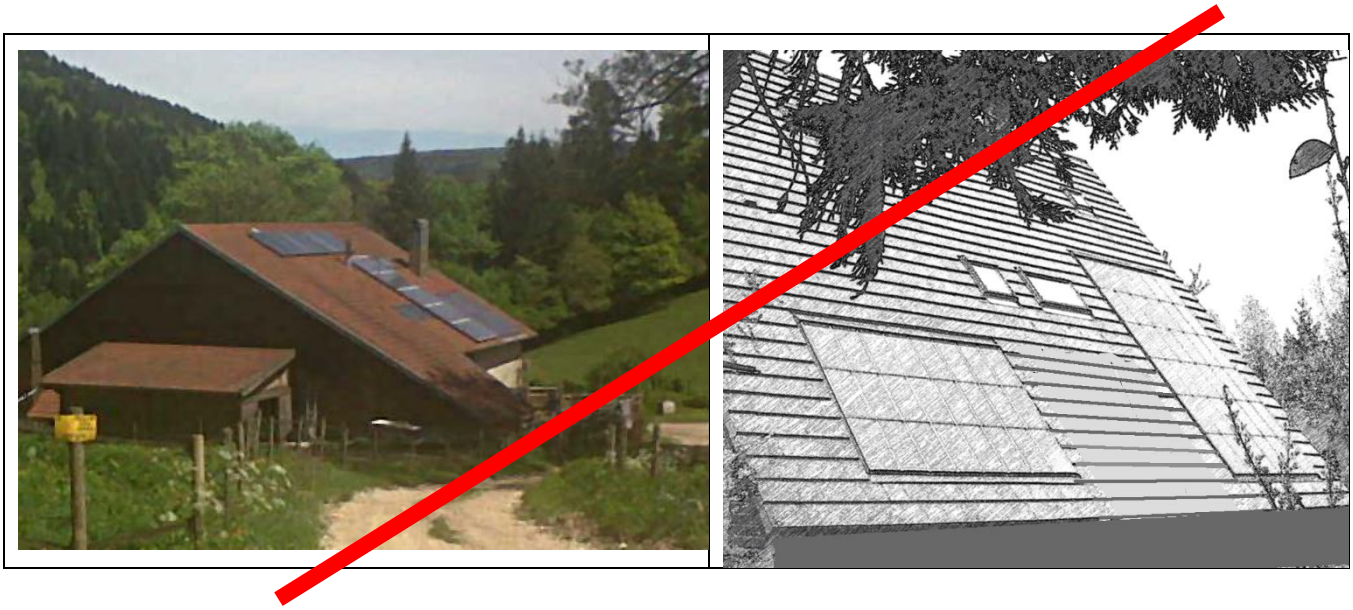
Les parois latérales de la lucarne peuvent être vitrées si la stucture de celle-ci est bien proportionnée, trop fine elle donne une impression de vide, trop épaisse elle alourdi visuellement l'ensemble.La bonne proportion est le juste calcul de résistance des matériaux.



Les ouvrants de type châssis de toit sont autorisés.

~~Les capteurs solaires thermiques et les panneaux photovoltaïques doivent être composés avec soin et posés sans surépaisseur~~

~~Ci-dessous des exemples de mauvaise implantation des capteurs, ils ne composent pas avec la toiture.~~



Annexes 3 : plantes locales et haie champêtre

PLANTES LOCALES ET HAIE CHAMPÊTRE

LE PAYS HORLOGER

Projet Parc naturel régional du Doubs Horloger

Cette sélection de végétaux locaux a pour vocation de permettre de planter des haies, bosquets ou alignements d'arbres que l'on trouve à l'état naturel et adaptés à notre territoire.

Les plantations, comme les constructions, ne sont pas anodins et ont un impact significatif sur nos paysages.
Le choix d'une essence locale contribue à respecter l'identité du territoire et encourage à redécouvrir une «nature ordinaire» que l'on peut observer autour de nous.
Ces végétaux améliorent le cadre de vie et favorisent une intégration harmonieuse dans le paysage tout en évitant la banalisation des territoires.

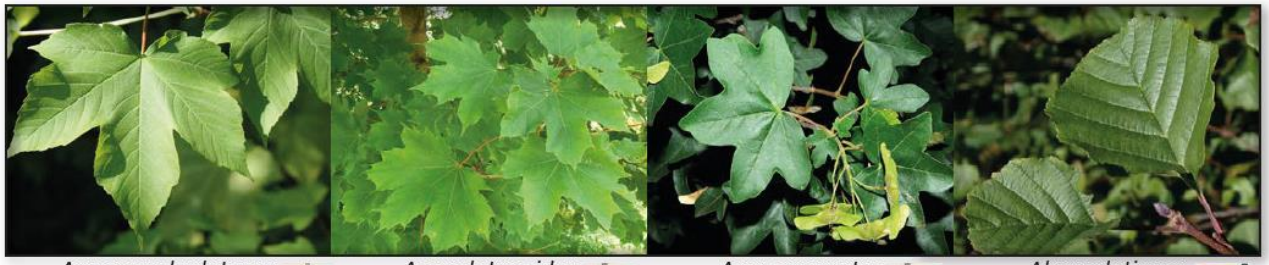
Cela vous permettra également d'avoir les meilleures chances de réussir vos plantations en sélectionnant des plantes adaptées à la nature des sols et au climat de notre région.

Types de sol : TT : Tout Type C : Calcaire NC : Non Calcaire Sec Humide

Essences locales recommandées pour une haie champêtre haute :

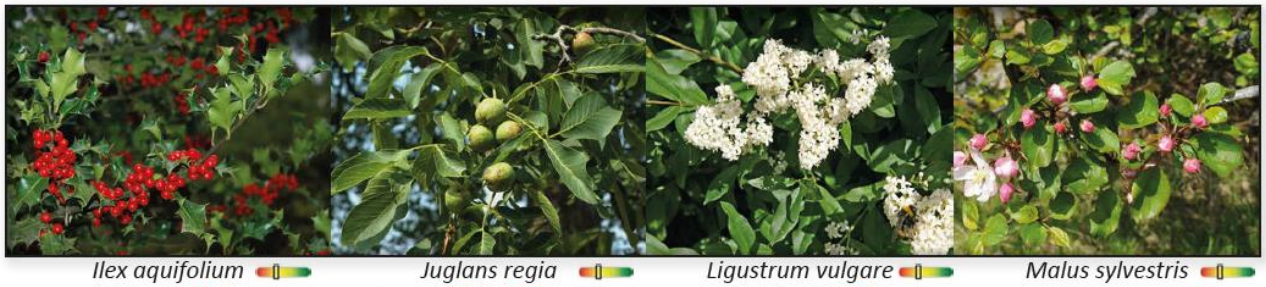
Hauteur entre 5 et 15 mètres

Les **arbres** peuvent être plantés isolés ou en bouquets, mais aussi sous forme de haies, tout en respectant les usages locaux en matière de distance minimale des limites séparatives.



Acer pseudoplatanus (Erable sycomore) TT | *Acer platanoides* (Erable plane) TT | *Acer campestre* (Erable champêtre) TT | *Alnus glutinosa* (Aulne glutineux) NC

Betula pendula (Bouleau verruqueux) TT | *Carpinus betulus* (Charme) TT | *Fagus sylvatica* (Hêtre commun) TT | *Fraxinus excelcior* (Frêne commun) TT



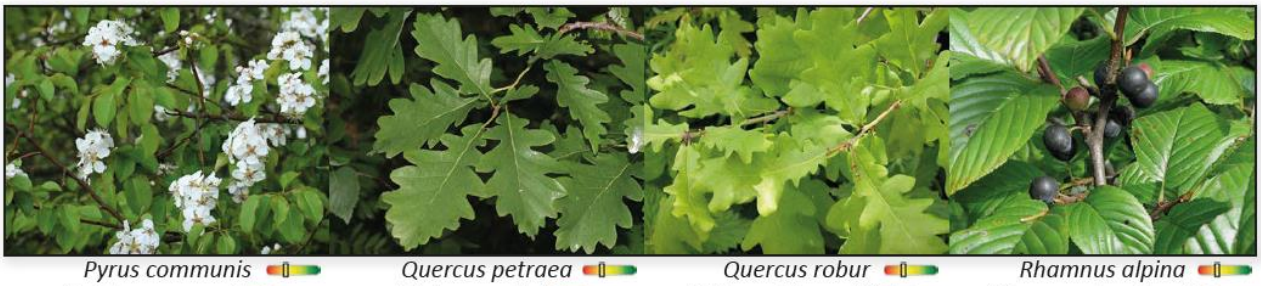
Ilex aquifolium (Houx) NC | *Juglans regia* (Noyer) TT <800m alt. | *Ligustrum vulgare* (Troène) TT | *Malus sylvestris* (Pommier commun) TT

Populus tremula (Peuplier tremble) TT | *Prunus avium* (Merisier) TT | *Prunus padus* (Merisier à grappes) TT | *Prunus mahaleb* (Cerisier de Sainte Lucie) C

LE PAYS HORLOGER Projet Parc naturel régional du Doubs Horloger

Pôle Paysages-Urbanisme-Architecture 3

Types de sol : TT : Tout Type C : Calcaire NC : Non Calcaire Sec Humide



Pyrus communis (Poirier commun) TT | *Quercus petraea* (Chêne sessile) TT | *Quercus robur* (Chêne pédonculé) TT | *Rhamnus alpina* (Nerprun des Alpes) C

Rhamnus cartharica (Nerprun purgartif) C | *Salix alba* (Saule blanc) TT | *Salix aurita* (Saule à oreillettes) NC | *Salix caprea* (Saule marsault) TT

Sorbus aria (Alisier blanc) C | *Sorbus aucuparia* (Sorbier des oiseleurs) TT | *Sorbus torminalis* (Alisier torminal) TT | *Taxus baccata* (If) C

Tilia cordata (Tilleul à petites feuilles) TT | *Tilia platyphyllos* (Tilleul à grandes feuilles) TT | *Ulmus glabra* (Orme des montagnes) TT | *Ulmus minor* (Orme champêtre) TT

LE PAYS HORLOGER Projet Parc naturel régional du Doubs Horloger

Types de sol : TT : Tout Type C : Calcaire NC : Non Calcaire Sec Humide

Essences locales recommandées pour une haie champêtre basse :

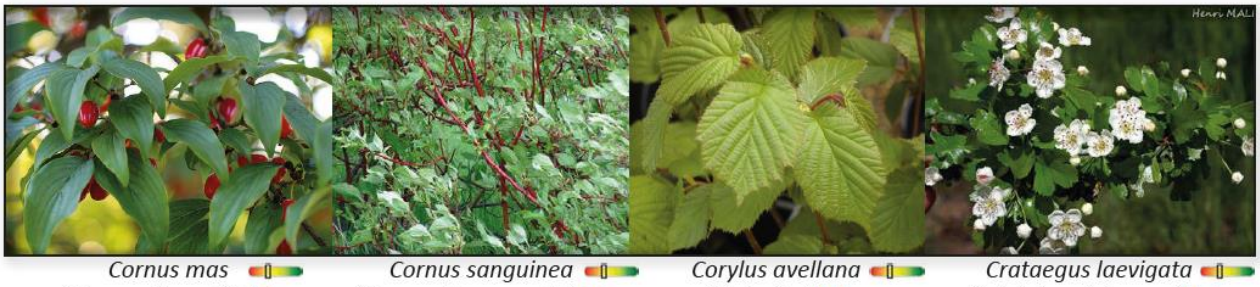
Pour qu'une haie présente un intérêt pour la biodiversité, elle doit remplir certains critères :

- largeur suffisante (si possible plus de 3m) ;
- densité élevée ;
- base garnie d'herbacées ;
- entretien adapté : pas de désherbage au pied d'une haie développée, maîtrise des essences envahissantes par la taille ;
- diversifiée (minimum 4 à 5 espèces) avec une base d'essences autochtones pour permettre une bonne intégration dans l'écosystème ;
- plantations aléatoires plutôt que régulières ;
- laisser se développer les drageons et semis naturels.

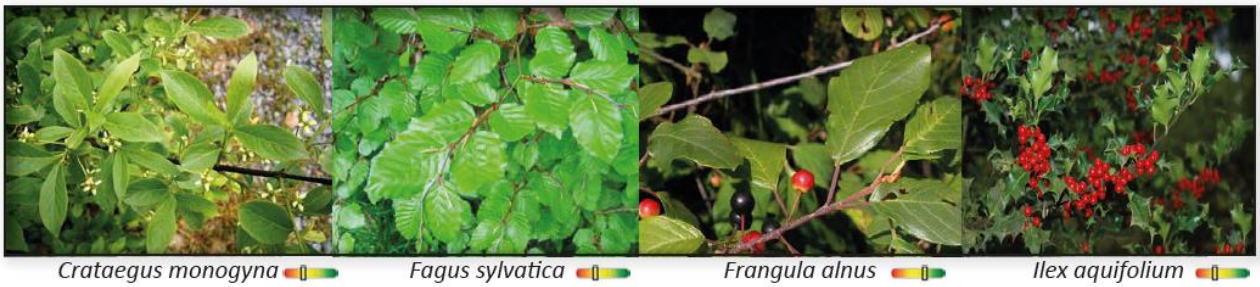
Les avantages d'une haie mixte sont multiples :

- elle permet un meilleur garnissage de la haie ;
- elle procure une diversité écologique plus importante ;
- elle présente une meilleure résistance aux agressions et maladies…

Amelanchier ovalis (Amélanchier à feuilles ovales) C — *Buxus sempervirens* (Buis commun) TT — *Berberis vulgaris* (Epine vinette) C — *Carpinus betulus* (Charme) TT



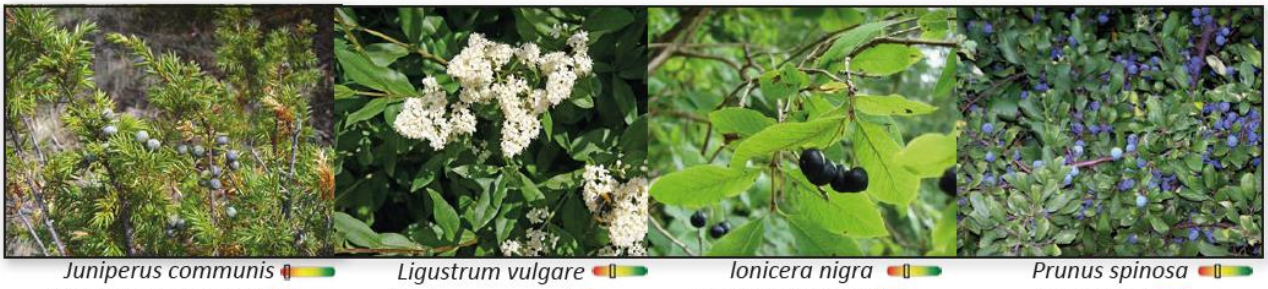
Cornus mas (Cornouiller mâle) C — *Cornus sanguinea* (Cornouiller sanguin) TT — *Corylus avellana* (Noisetier) TT — *Crataegus laevigata* (Aubépine épineuse) TT



Crataegus monogyna (Aubépine à un style) TT — *Fagus sylvatica* (Hêtre commun) TT — *Frangula alnus* (Bourdaine) NC — *Ilex aquifolium* (Houx) TT

LE PAYS HORLOGER — Projet Parc naturel régional du Doubs Horloger

Types de sol : TT : Tout Type C : Calcaire NC : Non Calcaire Sec Humide



Juniperus communis
(Genévrier commun) TT

Ligustrum vulgare
(Troène commun) C

lonicera nigra
(Camérisier noir) TT

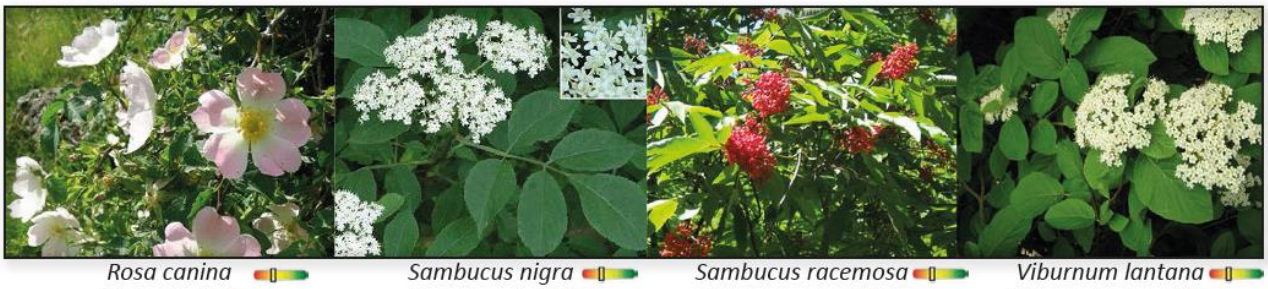
Prunus spinosa
(Prunellier) TT

Ribes nigrum
(Cassis) TT

Ribes rubrum
(Groseiller rouge) TT

Ribes uva-crispa
(Groseiller à maquereau) TT

Rosa arvensis
(Rosier des champs) TT



Rosa canina
(Eglantier) TT

Sambucus nigra
(Sureau noir) TT

Sambucus racemosa
(Sureau rouge) TT

Viburnum lantana
(Viorne lantane) TT

Viburnum opulus
(Viorne obier) TT

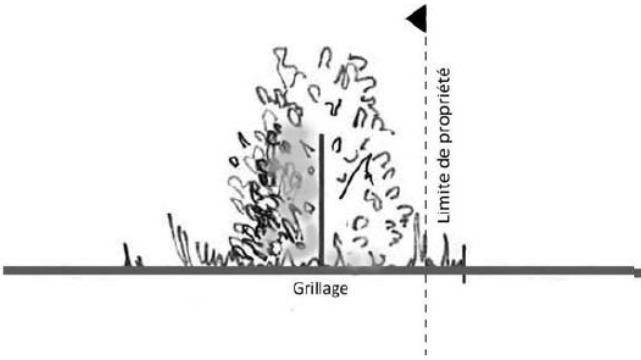
Au milieu de ces essences locales, des arbustes «non indigènes» peuvent y être insérer. Afin de conserver le caractère champêtre de la haie, il est préférable de planter pour les ¾ d'essences locales.

Conseil de plantation :

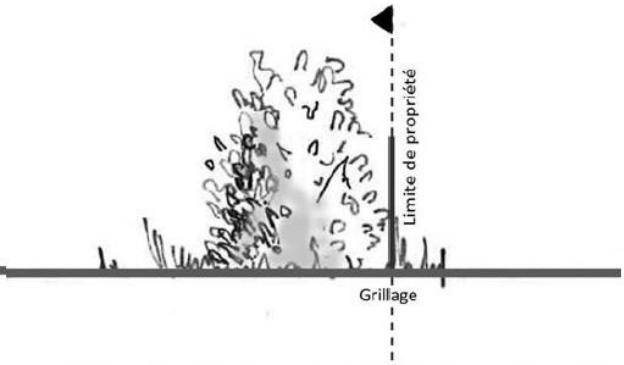
Les plants devront être espacés de :

- 50 cm pour obtenir une haie très dense (privilégié pour une haie taillée) ;
- 60 cm pour obtenir une haie dense (privilégié pour une haie taillée ou haie vive) ;
- 80 cm pour obtenir une haie moins dense (privilégié pour une haie vive) ;
- 100 cm et plus (privilégié pour une haie vive en double rang).

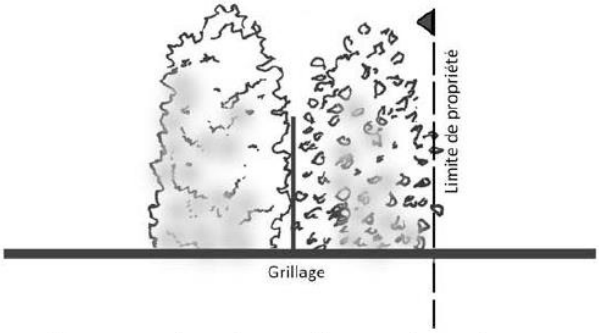
Plantée en limite de propriété, la haie ne peut pas dépasser 2 mètres de hauteur.
Un arbre ou un arbuste d'une hauteur de plus de 2 mètres doit être planté à une distance de 2 mètres minimum de la limite de propriété (Code civil).



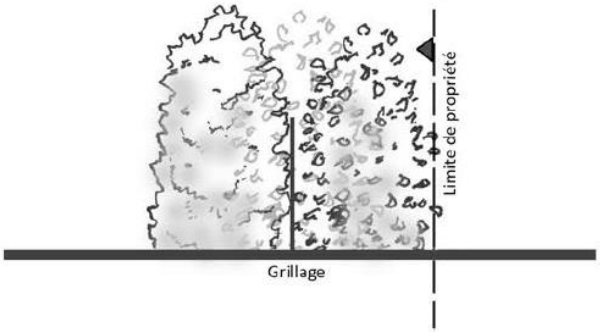
Le grillage disparait dans la haie.



Retirer le grillage quand la haie atteint une taille suffisante : haie défensive.



Le grillage peut être dissimulé entre deux alignements.



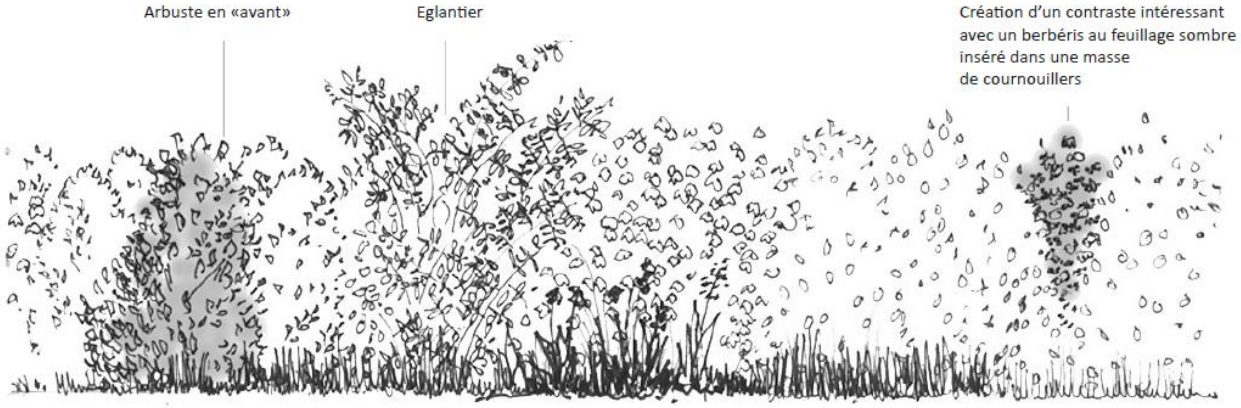
Pour donner un aspect dense et compact à la haie, planter les arbustes en quinconce.

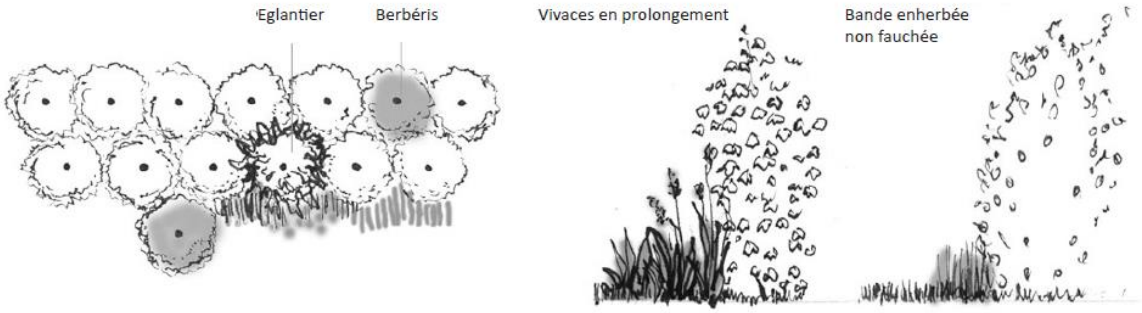
Lors de la plantation d'une haie, tous bâchages plastiques du sol sont à proscrire. Les premières années, les herbacées peuvent envahir la haie. Afin d'éviter une concurrence trop rude pour les arbustes, il est conseillé d'arracher ou de couper l'herbe régulièrement. Sur des linéaires importants, ce travail peut être évité par un paillage d'écorces ou d'herbes tondues conservant également l'humidité.

Conseil d'aménagement et d'entretien:

Une haie a pour principale fonction de séparer l'espace privé de l'espace public.
Elle prend parfois l'aspect d'un mur végétal lorsqu'elle est taillée au cordeau.
La haie peut être entretenue de différentes manières. Par exemple, le sureau et l'églantier s'étoffent de grandes hampes arquées, couvertes de fleurs au printemps, de fruits en automne. Plantés parmi d'autres arbustes, leurs branches peuvent être conservées tandis que les autres végétaux sont taillés grossièrement.
Si le souhait est de recréer l'aspect d'une haie champêtre, il est préférable de planter les arbustes d'une même essence en groupe et éviter la répétition trop régulière.

A l'intérieur de la propriété, un arbuste peut être planté devant la haie et participer ainsi à la composition du jardin. Cela crée une profondeur en diminuant l'aspect rectiligne de la haie.
Des vivaces peuvent également accompagner la haie. Lors de la tonte de la pelouse, une bande de 50cm d'herbes peut être conservée. On est alors parfois surpris de découvrir la flore et la faune s'y développer.





Source PNRFO

LE PAYS HORLOGER Projet Parc naturel régional du Doubs Horloger

Pôle Paysages-Urbanisme-Architecture 8

Plantes vivaces mellifères :

La plantation de ces espèces adaptées à notre territoire permet de favoriser la présence d'abeilles, de papillons et autres polinisateurs. Elles leur fournissent nourriture et hébergement nécessaires à leur développement et leur reproduction.

Achillea millefolium
(Achillée millefeuille)

Aquilegia vulgaris
(Ancolie vulgaire)

Borago officinalis
(Bourrache officinale)

Cyanus montanus
(Bleuet des montagnes)

Campaula glomerata
(Campanule agglomérée)

Campaula rotundifolia
(Campanule à feuilles rondes)

Echium vulgare
(Vipérine)

Filipendula ulmaria
(Reine des prés)

Geranium pratense
(Géranium des prés)

Knautia arvensis
(Knautie des champs)

Leucanthemum
(Reine marguerite)

Lotus corniculatus
(Lotier corniculé)

Malva moschata
(Mauve musquée)

Medicago lupulina
(Luzerne lupuline)

Onobrychis vicifolia
(Sainfoin cultivé)

Origanum vulgare
(Origan commun)

Plantes vivaces mellifères :

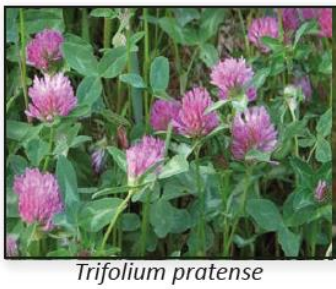
La plantation de ces espèces adaptées à notre territoire permet de favoriser la présence d'abeilles, de papillons et autres polinisateurs. Elles leur fournissent nourriture et hébergement nécessaires à leur développement et leur reproduction.

Primula elatior
(Primevère élevée)

Salvia pratensis
(Sauge des prés)

Silene dioica
(Compagnon rouge)

Silene vulgaris
(Silene commun)



Trifolium pratense
(Trèfle des prés)

Valeriana officinalis
(Valériane officinale)

Vicia cracca
(Vesce à épis)

Pour plus d'informations sur la reconnaissance des plantes :
http://inpn.mnhn.fr
http://www.tela-botanica.org
http://canope.ac-besancon.fr/flore//

Liste des espèces invasives et potentiellement invasives répertoriées dans la région

Pour lutter contre le phénomène des invasives, adoptons les bons reflexes !

- **s'informer et prendre connaissance de la liste des plantes invasives**
- **éviter de planter les espèces de la liste** et préférer des espèces locales
- **ne pas jeter les déchets verts contenant des plantes invasives dans la nature ou dans les rivières**. En effet, ils peuvent contenir des graines viables ou encore des fragments de tiges ou de racines de plantes invasives qui peuvent se régénérer
- **ne pas transporter de terre contaminée**
- Lors de la **fauche d'une espèce invasive**, **ne pas laisser les déchets verts sur place**, mais les destiner à l'incinération

Conservatoire botanique national de Franche-Comté
Observatoire régional des Invertébrés

⚠ Espèces invasives répertoriées dans la région :

Les espèces présentées dans la liste suivante sont considérées comme invasives et envahissantes dans les **milieux naturels** et sont donc à proscrire de tout aménagement. Il est demandé d'éviter de planter les espèces de cette liste. Si certaines espèces sont déjà en place, spontanées ou plantées, il est recommandé de les remplacer par d'autres espèces d'essences locales adaptées au site. Dans ce cas, les déchets végétaux ne doivent pas être dispersés. Après enlèvement, les laisser sécher pour éviter toute dissémination et les emmener en déchetterie.

Arbres et arbustes :

Acer negundo
(Erable negundo)

Ailanthus altissima
(Ailante)

Buddleia davidii
(Arbre à papillons)

Cotoneaster dammeri
(Cotoneaster dammer)

Cotoneaster horizontalis
(Cotoneaster horizontal)

Robinia pseudoacacia
(Robinier faux acacia)

Plantes vivaces :

Aster laevis
(Aster lisse)

Aster lanceolatus
(Aster à feuilles lancéolées)

Aster novae-angliae
(Aster de la Nouvelle Angleterre)

Aster novi-belgii
(Aster des jardins)

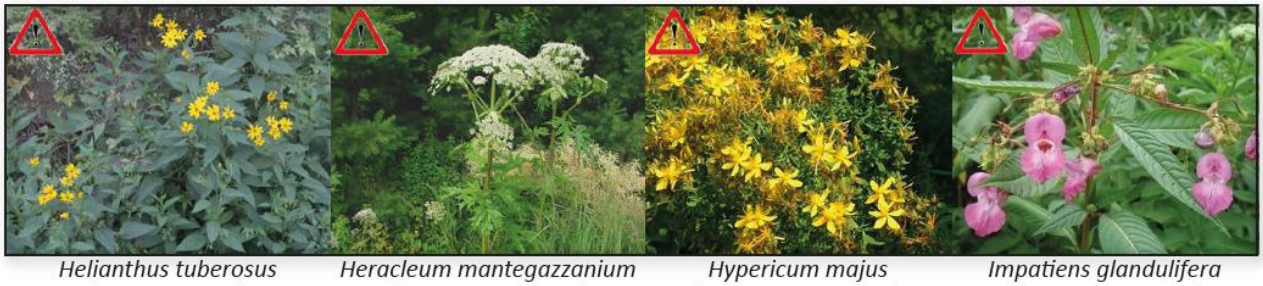
Elodea canadensis
(Elodée du Canada)

Elodea nuttalii
(Elodée de Nutall)

Galega officinalis
(Galéga officinale)

LE PAYS HORLOGER Projet Parc naturel régional du Doubs Horloger

Pôle Paysages-Urbanisme-Architecture 12



Helianthus tuberosus
(Topinambour)

Heracleum mantegazzanium
(Berce du Caucase)

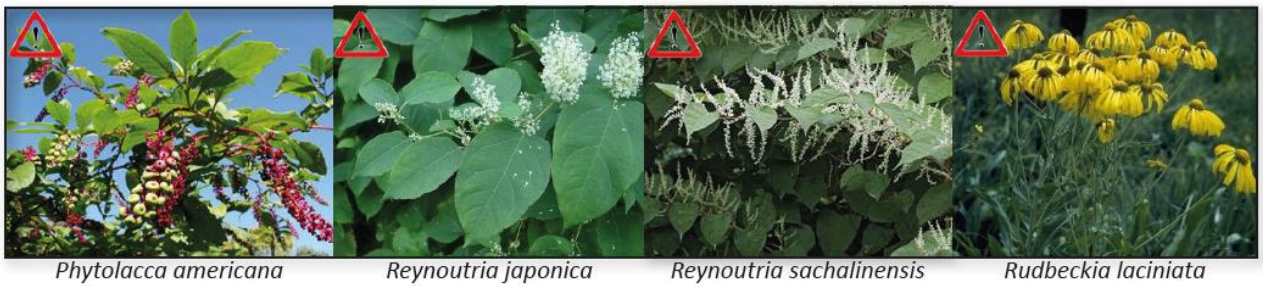
Hypericum majus
(Grand millepertuis)

Impatiens glandulifera
(Balsamine géante)

Impatiens parviflora
(Balsamine à petites fleurs)

Ludwigia grandiflora
(Jussie à grandes fleurs)

Myriophyllum aquaticum
(Myriophylle aquatique)



Phytolacca americana
(Raisin d'Amérique)

Reynoutria japonica
(Renouée du Japon)

Reynoutria sachalinensis
(Renouée de SaKhaline)

Rudbeckia laciniata
(Rudbéckie laciniée)

Solidago canadensis
(Solidage du Canada)

Solidago gigantea
(Solidage glabre)

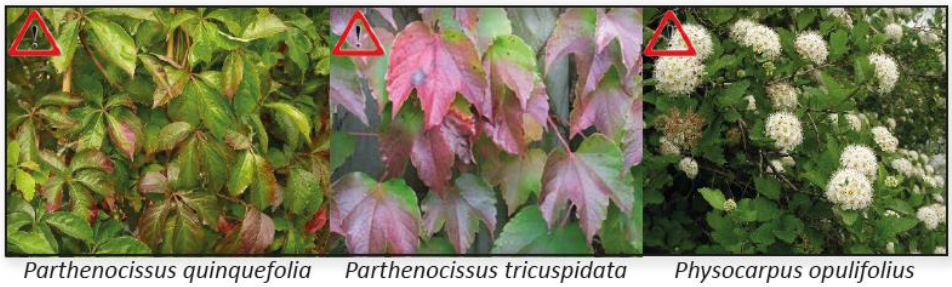
LE PAYS HORLOGER Projet Parc naturel régional du Doubs Horloger

Pôle Paysages-Urbanisme-Architecture 13

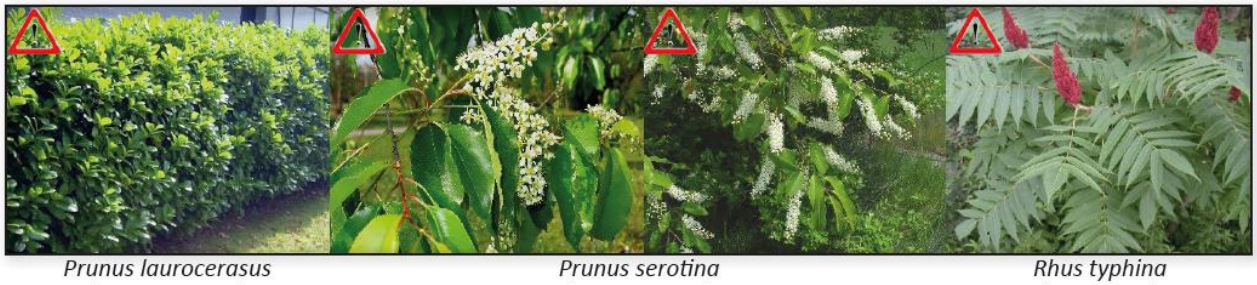
Espèces invasives à surveiller et pouvant coloniser la région :

Les espèces présentées dans la liste suivante sont considérées comme **potentiellement** invasives et envahissantes dans les milieux naturels et sont donc à proscrire de tout aménagement. Il est demandé d'éviter de planter les espèces de cette liste. Si certaines espèces sont déjà en place, spontanées ou plantées, il est recommandé de les remplacer par d'autres espèces d'essences locales adaptées au site. Dans ce cas, les déchets végétaux ne doivent pas être dispersés. Après enlèvement, les laisser sécher pour éviter toute dissémination et les emmener en déchetterie.

Arbres et arbustes :

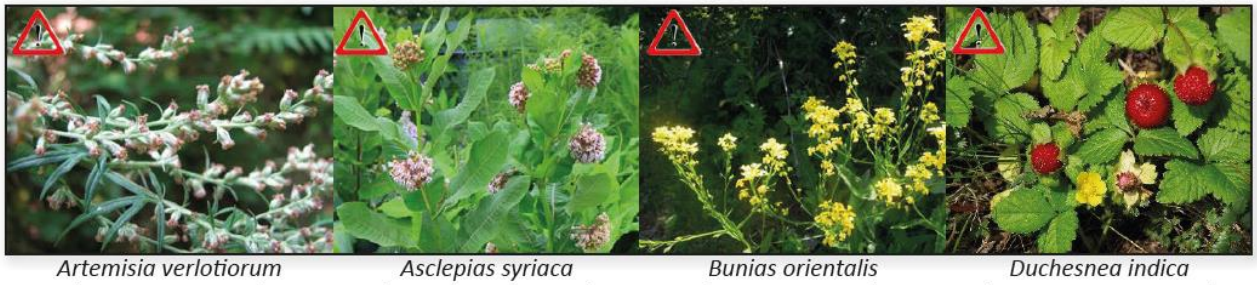


Parthenocissus quinquefolia (Vigne-vierge) — *Parthenocissus tricuspidata* (Vigne-vierge à trois pointes) — *Physocarpus opulifolius* (Physocarpe)

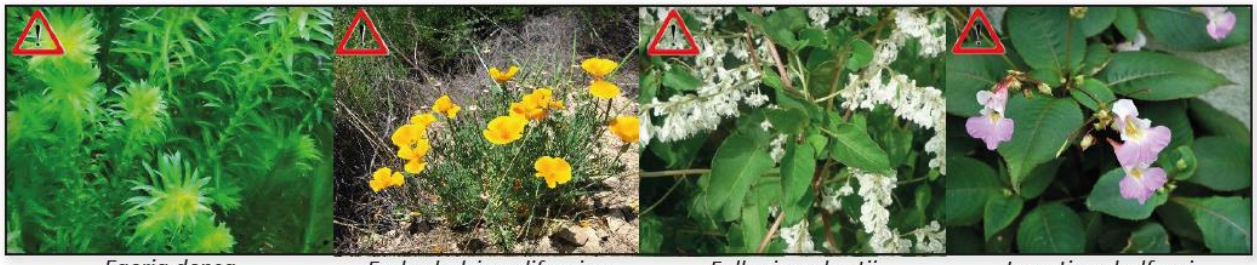


Prunus laurocerasus (Laurier-cerise) — *Prunus serotina* (Laurier tardif) — *Rhus typhina* (Vinaigrier)

Plantes vivaces et annuelles:



Artemisia verlotiorum (Armoise de Chine) — *Asclepias syriaca* (Asclépiade de Syrie) — *Bunias orientalis* (Bunias d'Orient) — *Duchesnea indica* (Fraisier de Duchesne)



Egeria densa (Elodée dense) — *Eschscholzia californica* (Pavot de Californie) — *Fallopia aubertii* (Renouée d'Aubert) — *Impatiens balfouri* (Balsamine de Balfour)

LE PAYS HORLOGER — Projet Parc naturel régional du Doubs Horloger

Isatis tinctoria
(Isatis des teinturiers)

Lemna minuta
(Lentille d'eau minuscule)

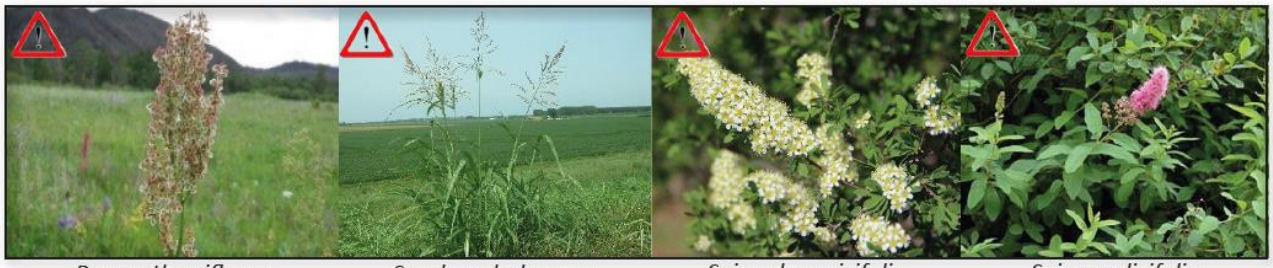
Lupinus polyphyllus
(Lupin des jardins)

Oenothera biennis
(Onagre bisannuelle)

Oxalis fontana
(Oxalide des fontaines)

Phyllostachys sp.
(Bambous)

Rumex patientia
(Epinard-oseille)



Rumex thyrsiflorus
(Oseille à oreillettes)

Sorghum halepense
(Sorgho d'Alep)

Spirea hypericifolia
(Spirée d'Espagne)

Spirea salicifolia
(Spirée à feuilles de Saule)

Pour plus d'informations sur les espèces invasives, appeler Marc Vuillemenot au Conservatoire botanique national de Franche-Comté.

Remerciements :
Conservatoire botanique national de Franche-Comté, Rémi Collaud et Marc Vuillemenot.
Conservatoire d'espaces naturels de Franche-Comté, Bernard Destrieux.
Office National des Forêts, Pascal Vuillemin.

Annexe 4 : règles du lotissement le Drozera

NOEL CERNEUX

DECEMBRE 2020

Lotissement

« Le Drozera »

PERMIS D'AMENAGER

PA10

Règlement

dossier 8918

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Fichier n°8918
Dressé par le Cabinet M. C. BETTINELLI-GRAPPE Géomètres-Experts
14, Rue des Moulinots - 25500 - MORTEAU
Tel : 03.81.67.00.72
Mel : cabinet@gemorteau.fr

MAGALI VUILLEMIN
ARCHITECTE
Construction neuve | Rénovation | Agencement
06.76.08.50.68
vuillemin.architecture@gmail.com

Table des matières

TITRE 1 3
ARTICLE 1 : Champs d'application 3
ARTICLE 2 : Objets et servitudes 3
TITRE 2 4
DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU LOTISSEMENT 4
SECTION 1 : DESTINATION ET NATURE DU LOTISSEMENT 4
Article 1 : Occupations et utilisations du sol admises 4
Article 2 : Occupations et utilisations du sol interdites 4
SECTION 2 : CONDITION D'OCCUPATION DES SOLS 5
Article 3 : Accès et Voirie 5
Article 4 : Alimentation en EAU, assainissement EP et EU, Electricité, Téléphone. 5
Le réseau d'eau potable 6
Le réseau d'assainissement 6
Réseaux divers 6
Article 5 : Surfaces et formes des parcelles 6
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies 6
Pour les lots 2-4-6-8-10-12-14 : 7
Pour les lots 1-3-5-7-9-11-13-15 7
Dans tous les cas 7
ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 7
Article 8 : Hauteur MAXIMUM des constructions 8
Article 9 : Annexes et extensions 8
Article 10 : Aspect extérieur - Clôtures 8
Principes généraux : 9
La Volumétrie 9
Adaptation au terrain 9
Accès 10
Altitude de la construction 10
Pour les lots 2-4-6-8-10-12-14 : 10
Pour les lots 1-3-5-7-9-11-13-15 10
Soutènement du terrain, nivellements 10
Les Toitures 11
Les Clôtures 12
Les équipements techniques 12
Article 11 : Stationnement 13
Article 12 : Espaces libres et plantations 13
SECTION 3 : possibilité maximale d'occupation du sol 13
ARTICLE 13 : Surface de plancher maximum 13
SECTION 4 : Servitudes et Observations 13

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : Champs d'application

Le présent règlement s'applique au lotissement *« Le Drozera »,* sis sur la commune de NOEL CERNEUX, au Lieu-dit : « Communal derrière les charrières ».

ARTICLE 2 : Objets et servitudes

2.1 Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et les servitudes d'intérêt général et d'urbanisme imposées aux acquéreurs des lots, notamment en ce qui concerne le caractère et la nature des constructions à édifier, l'usage des parcelles, les plantations et les clôtures, la tenue des propriétés, ceci dans le but de donner au lotissement une cohérence architecturale et paysagère et d'apporter le confort de vie à ses habitants.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de ventes ou de locations successives.

2.2 Le lotisseur et les acquéreurs des lots reconnaissent qu'ils sont soumis aux dispositions générales suivantes (inventaire non exhaustif) :

En matière d'utilisation des sols :
* Code de l'urbanisme
* Plan Local d'Urbanisme,

En matière de vente de terrain :
* Code civil
* Code de l'urbanisme

En matière de permis de construire :
* Code de l'urbanisme
* Code de la construction et de l'habitation

SERVITUDES

2.3 Les acquéreurs des lots jouiront des servitudes actives et supporteront les servitudes passives apparentes ou non, continues ou discontinues, pouvant grever les terrains qui leur seront vendus, et dont les caractéristiques sont indiquées sur les plans et la liste des servitudes annexés au présent règlement.

Les règlements de police généraux, départementaux et communaux sont applicables sur l'ensemble du territoire du lotissement.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, les infractions au présent règlement de lotissement sont relevées par les autorités ou les fonctionnaires habilités à les constater.

TITRE 2

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU LOTISSEMENT

SECTION 1 : DESTINATION ET NATURE DU LOTISSEMENT

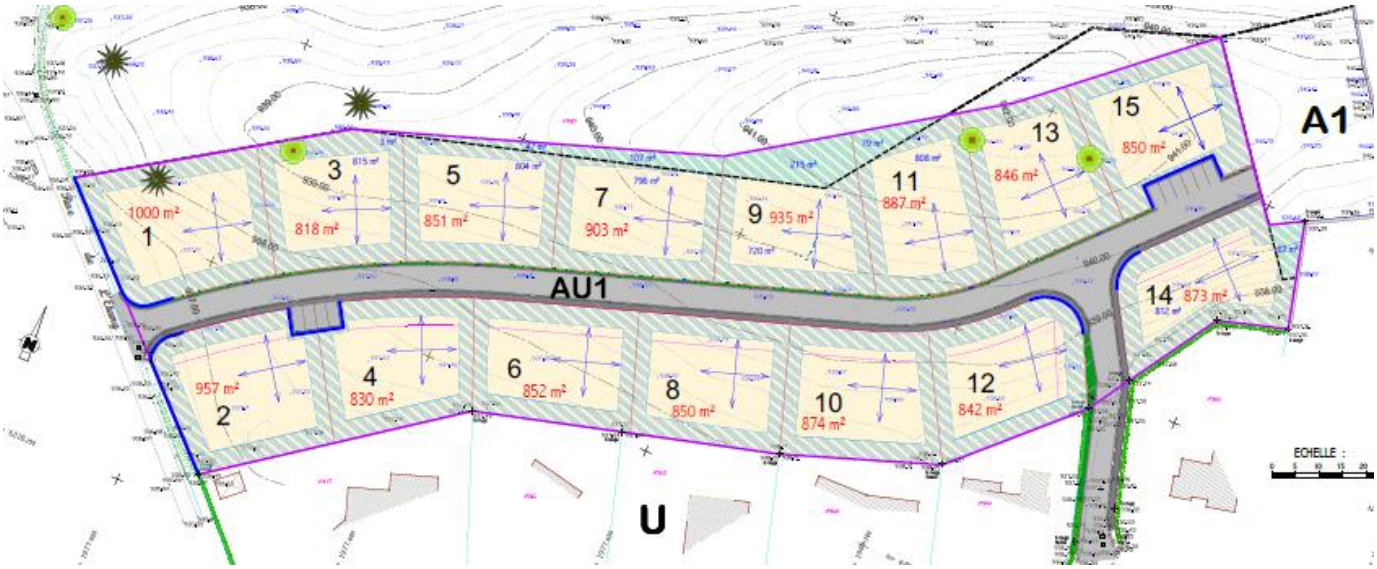
Article 1 : Occupations et utilisations du sol admises

Le lotissement est réservé à des constructions à usage d'habitations ainsi que leurs dépendances et annexes.

L'exercice d'une profession libérale pourra être autorisé, avec l'accord du lotisseur, dans la mesure où la parcelle est susceptible de supporter un nombre de stationnements correspondant à la profession envisagée, et à condition que l'activité en cause n'apporte aucune gêne au voisinage.

Le présent lotissement comprendra au maximum 19 lots.

Le plan de composition présente 15 lots mais certains pourront être subdivisés en deux lots dans la limite de 19 lots.



Article 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

Rappel de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, régissant les constructions :

« 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. »

sont interdits :

- les constructions à usage autre que celui défini dans l'article 1
- les bâtiments d'exploitation agricole
- les dépôts de ferraille, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures
- les campings caravanages
- le stationnement de caravanes.
- l'ouverture et l'exploitation de carrière
- les panneaux réclame, affiches lumineuses ou non, ou tout autre mode de publicité.

(Les plaques ou panonceaux se rapportant à des professions libérales ou les enseignes strictement relatives à l'objet social pourront être posés sur les immeubles, après autorisation du maire, conformément à la législation en vigueur).

SECTION 2 : CONDITION D'OCCUPATION DES SOLS

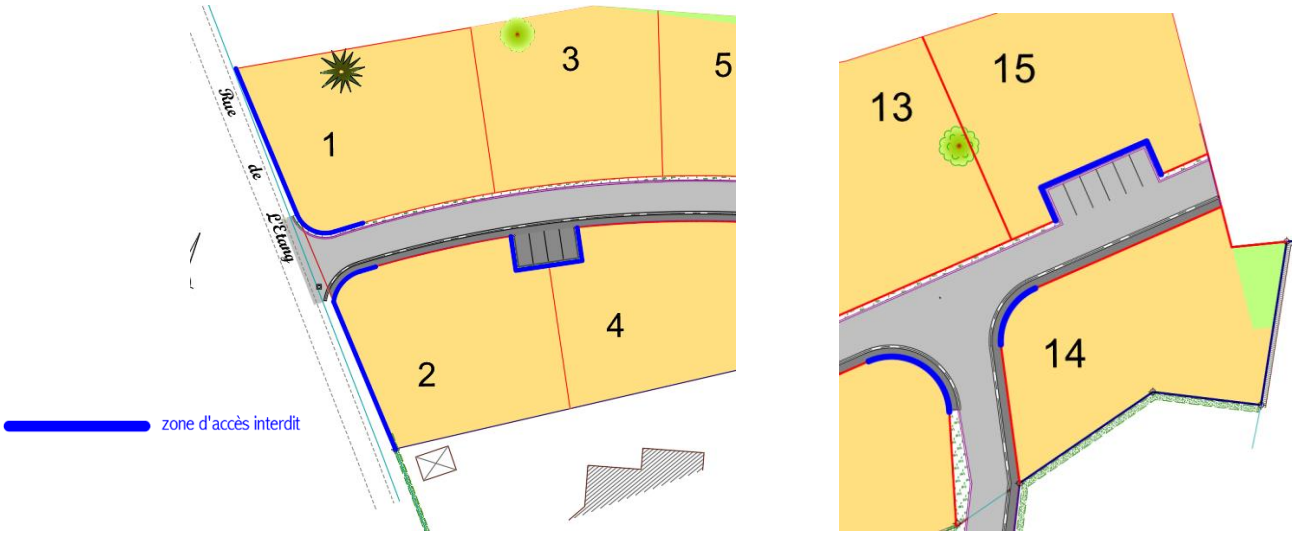
Article 3 : Accès et Voirie

Le lotissement sera desservi par une voie principale de 7.50 mètres d'emprise qui permettra un bouclage entre la rue de l'étang et l'antenne de la rue des belles Seignes.

La nouvelle voie comporte des places de stationnement publiques réunies en deux groupes.

Pour des raisons de sécurité des accès interdits sont indiqués sur le plan de composition PA4

- au niveau des stationnements prévus vers les parcelles 2, 4 et 15
- au niveau de certaines courbes de voirie.
- en bordure de la rue des étangs.



Pour le détail de la voie intérieure nouvelle, se référer au programme des travaux.

L'ensemble de la voirie est porté aux documents graphiques annexés au dossier de lotissement (plan voirie PA8-2 (avec indication des talus futurs, profil en long et profil type).

Article 4 : Alimentation en EAU, assainissement EP et EU, Electricité, Téléphone.

Les travaux seront réalisés en une seule tranche conformément au programme des travaux.

Rappel de l'article R111-8 du code de l'urbanisme :

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

Les travaux de viabilités seront réalisés en souterrain depuis les réseaux existants conformément au programme des travaux. Tous les branchements en souterrain sont à la charge du lotisseur qui les amènera en limite de propriété. Les regards de branchements seront implantés en bordure de lots sur le domaine privé.

Les raccordements depuis les boites de branchements installées en limite de propriété, jusqu'aux constructions sont à la charge des constructeurs.

Le réseau d'eau potable

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

Le réseau d'assainissement

Eaux Usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées selon la règlementation en vigueur. Les acquéreurs des lots devront s'assurer que les niveaux de leur construction sont raccordables aux réseaux d'assainissement. Les niveaux fils d'eau pourront être connus après la réalisation des travaux du lotissement. Ils devront en tenir compte pour l'aménagement des sous-sols. Si tel n'est pas le cas ils poseront à leur frais une pompe de relevage.

Eaux Pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées dans le terrain conformément à la législation en vigueur, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées.

Les ouvrages nécessaires à la gestion, au traitement, à la régulation, à l'évacuation, à l'infiltration de ces eaux pluviales doivent être réalisés selon la réglementation en vigueur aux frais des acquéreurs des lots.

Chaque acquéreur devra réaliser un dispositif adapté à son terrain à bâtir en fonction de la perméabilité du sol.

Aucun rejet d'eaux pluviales ne sera toléré dans le réseau d'eaux usées ; un contrôle systématique aura lieu lors du raccordement du bâtiment au réseau EU.

Des citernes de récupération avec trop-plein pourront être aménagées au niveau de chaque parcelle. Ces cuves de rétention/régulation permettent d'évacuer vers le puits d'infiltration un débit régulé.

Si l'acquéreur met en place un tel système celui-ci devra être déclaré sur le permis de construire afin d'informer la commune des rejets générés. L'emplacement et la capacité de stockage devra être indiqué sur le permis de construire ou sur un plan de situation si la réalisation est ultérieure au permis de construire

Les eaux pluviales de la voirie seront infiltrées le long de la voirie à l'aide de tranchée d'infiltration.

Réseaux divers

Les réseaux divers (y compris les branchements, ou réseaux entre plusieurs constructions) tels que lignes électriques, de télécommunication, de télédistribution, ou autres …, doivent être réalisés en souterrain.

Article 5 : Surfaces et formes des parcelles

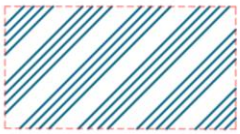
Se reporter au plan de composition (masse parcellaire).

Les surfaces des lots indiquées sur le plan de composition sont provisoires. Elles ne seront définitives et officielles qu'après le bornage des lots.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

D'une manière générale se reporter au plan de composition PA4 où les zones « non aedificandi » sont mentionnées.

Les marges d'isolement qui y sont mentionnées par rapport aux limites d'alignement des voies publiques ou voies privées ouvertes à la circulation publique constituent des minima impératifs. Un recul minimal est imposé sur le plan de composition pour l'ensemble des constructions (volume principal et annexe).



zone non aedificandi

Pour les lots 2-4-6-8-10-12-14 :

Les constructions s'implanteront avec un recul de 4 mètres minimum et de 6 mètres maximum par rapport à la rue sur au moins une partie de la façade sur rue. Dans le cas où une parcelle est bordée par deux rues, cette règle s'adapte à une seule rue.

Pour les lots 1-3-5-7-9-11-13-15

Les constructions s'implanteront avec un recul de 4 mètres minimum par rapport à la rue.

Dans tous les cas

Un recul de 5 mètres minimum est imposé devant les garages lorsque l'accès est face ou sensiblement face à la voie. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point de l'entrée du garage le plus proche de la voie.

Cette règle permettra d'empêcher que les véhicules garés devant les garages ne débordent sur la voie publique pour la sécurité des usagers.

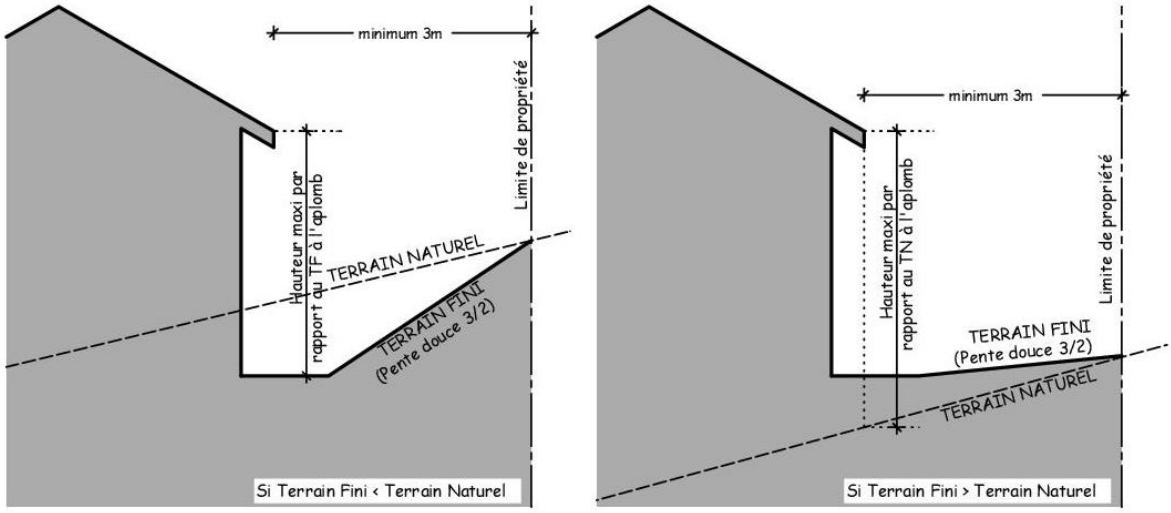
L'annexe indépendante autorisée de 20m² maximum devra être implantée à l'arrière de la construction principale pour être peu visible depuis l'espace public (voir article9).

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

D'une manière générale se reporter au plan de composition PA4 où les zones « non aedificandi » sont mentionnée

Sur le contour extérieur du lotissement, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (égout de toiture, balcon, terrasse, escalier), au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de ce point et du terrain naturel existant avant travaux situé à sa verticale sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 minimum 4 mètres).

A l'intérieur du lotissement la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (égout de toiture, balcon, terrasse, escalier), au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de ce point et du terrain naturel existant avant travaux situé à sa verticale sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres).

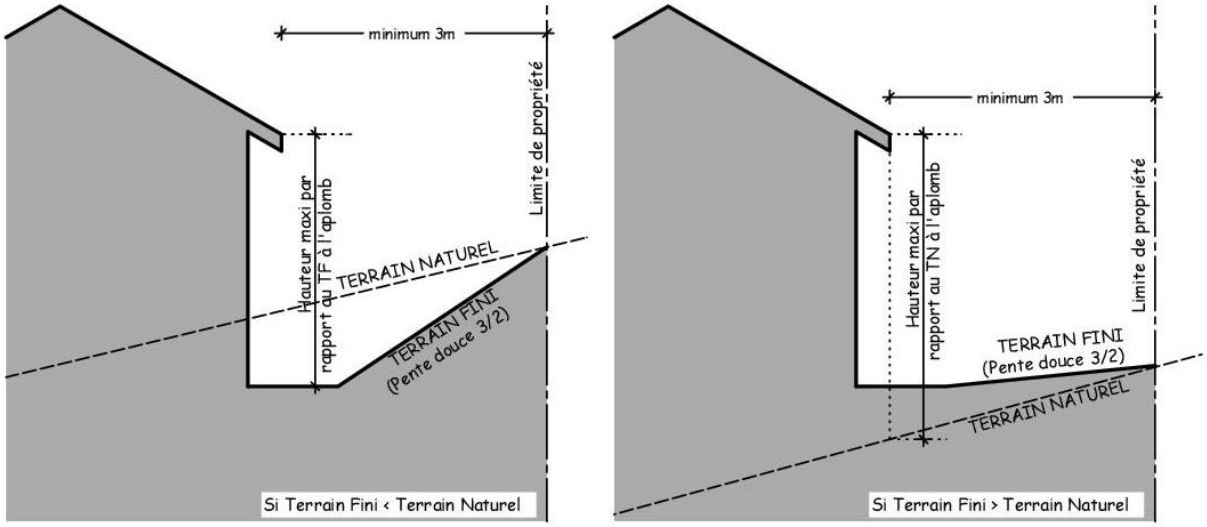


L'annexe indépendante autorisée doit respecter les règles de recul imposées à la construction principale.

Les piscines devront s'implanter à un minimum de 2 mètres des limites séparatives.

Article 8 : Hauteur MAXIMUM des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 9m au faîtage.



Cette hauteur sera prise soit à partir du terrain naturel à l'aplomb avant travaux, soit à partir du terrain fini à l'aplomb après travaux si son altimétrie est inférieure à celle du terrain naturel.

Article 9 : Annexes et extensions

Les annexes sont autorisées mais devront avoir le même aspect architectural que la construction principale et sont limitées au nombre de deux :

- une annexe accolée
- et/ou une annexe indépendante.

Pour l'application de cette règle voici ce que l'on entend annexe (extrait du décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme) :

<u>Définition de l'annexe</u> : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

L'annexe indépendante sera limitée à 20 m² d'emprise au sol avec une hauteur maximum de 2.70m. Cette annexe indépendante devra être implantée à l'arrière de la construction principale pour être peu visible depuis l'espace public (voir article 6).

Nota : S'il est envisagé de réaliser la construction en plusieurs tranches (par exemple la réalisation d'un garage ultérieurement), il est vivement recommandé au pétitionnaire de penser dès la genèse du projet à l'accroche sur la construction existante afin d'anticiper les raccordements des toitures.

Article 10 : Aspect extérieur - Clôtures

Par leur aspect extérieur, leur volumétrie ou leur aspect extérieur, les constructions, ou la réalisation de bâtiments annexes ne doivent pas porter atteinte aux caractéristiques des lieux dans lequel elles se situent.

Une attention particulière devra être portée à la qualité architecturale afin d'assurer une insertion correcte des constructions.

Il est rappelé ici que les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables :
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Principes généraux :

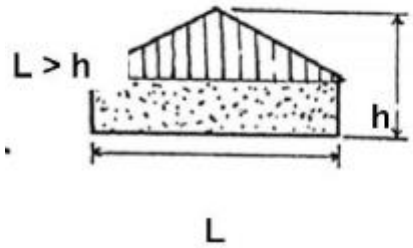
Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte urbain et architectural traditionnel du village. Les formes, matériaux et mode d'utilisation de ceux-ci reproduisant des formes de constructions et mode d'utilisation de matériaux d'autres régions ou d'autres pays sont interdites.

La Volumétrie

Les constructions devront présenter une simplicité des volumes en harmonie avec le caractère paysager du site. La qualité d'aspect sera recherchée dans la justesse des volumes et de matériaux plutôt que dans l'ornement de façade ou la coloration.

Afin de respecter les volumes et proportions architecturales traditionnelles les plus habituelles et proscrire des pignons un effet de « chandelle », le rapport de la hauteur au faîte (par rapport au terrain naturel) à la largeur du pignon sera inférieur à 0.65

h = hauteur au fait par rapport au terrain naturel
L = Largeur du pignon
avec L>h



Pour les longères la longueur devra être inférieure à une fois et demie la largeur :
L < 1.5 l

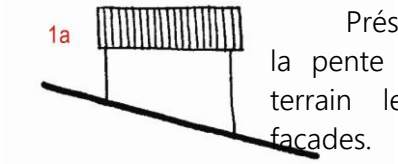
Adaptation au terrain

S'implanter harmonieusement nécessite de respecter la topographie du terrain naturel.
Il ne s'agit pas de remodeler un terrain pour en faire une plate-forme mais d'adapter la construction à la pente naturelle du terrain.

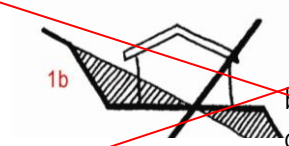
La configuration naturelle du terrain ne pourra pas faire l'objet de transformations à l'exception :
- des excavations strictement nécessaires à la surface d'implantation des constructions qui devront intégrer dans leur conception la retenue du terrain naturel
- des remblais, déblais et excavations à condition que les talus ou murs de soutènement qu'ils génèrent s'intègrent harmonieusement avec les lieux avoisinants et le paysage.

Trop souvent encore, on voit fleurir des maisons perchées sur des buttes de remblais et des enrochements, autant d'aménagements qui défigurent le paysage et qui sont donc formellement interdits.

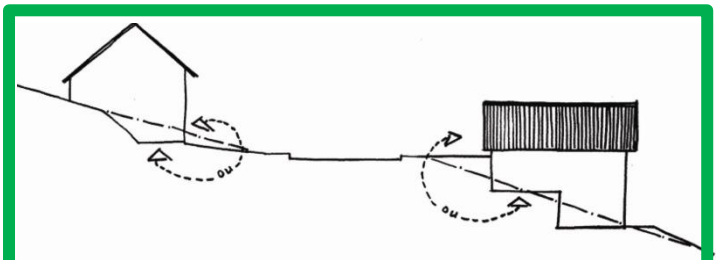
Remodeler simplement de façon douce le site dans la continuité du terrain naturel



Préservation de la pente naturelle du terrain le long des façades.



Contre-exemple : Création d'une butte en amont et d'un décaissement trop important en aval



Privilégier un accès au plus près de la rue afin de limiter les longueurs de voirie et l'imperméabilisation du sol

Accès

Concernant l'entrée de chaque parcelle, chaque pétitionnaire de permis de construire devra tenir compte de la pente de la route, et prendre connaissance du niveau fini, afin de réaliser son accès.

Les entrées de lots devront s'adapter au profil de la voie et non le contraire, elles prendront également en compte l'emplacement des équipements publics tel que candélabre, coffret etc. ….

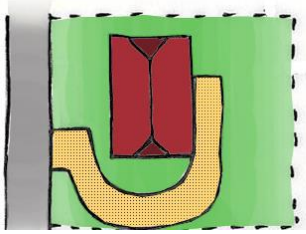
L'acquéreur sera tenu pour seul responsable des éventuels dégâts occasionnés aux voiries en cas de réalisation non conforme. Le lotisseur, dans cette hypothèse, sera expressément dégagé de toute responsabilité ou recours éventuels.

Dans le but de garantir cohérence et qualité à l'aménagement, il est fortement recommandé d'éviter les 'arlequinades' de matériaux divers et colorés.

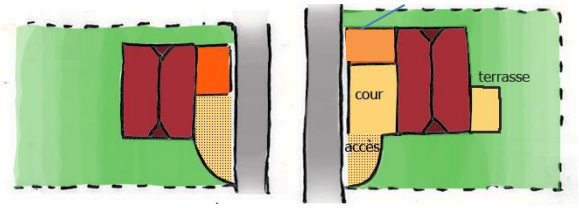
Les surfaces enrobées doivent être limitées au strict nécessaire pour le stationnement et la manœuvre des véhicules.

Altitude de la construction

Côté rue, l'accès au garage doit s'implanter au moins 20cm plus haut que le niveau fini de la voirie du lotissement au droit de l'accès du lot. Les garages en sous-sol générant des rampes d'accès importantes sont interdits.



Implantation interdite



Implantation obligatoire

Les niveaux finis de la nouvelle construction ayant un accès sur l'extérieur (terrasse, entrée,…) devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel.

Pour les lots 2-4-6-8-10-12-14 :

La hauteur maximale du niveau fini par rapport au terrain naturel avant travaux sera de ±0.50 m

Pour les lots 1-3-5-7-9-11-13-15

La hauteur maximale du niveau fini par rapport au terrain naturel avant travaux sera de ±1.00 m

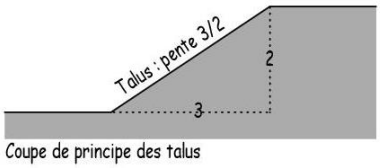
Soutènement du terrain, nivellements

Les aménagements extérieurs doivent, au même titre que la construction, s'adapter au terrain. Par conséquent, les nivellements complets pour rendre un terrain totalement horizontal nécessitant des murs de

soutènement imposants est proscrit. Le pétitionnaire devra rechercher un aménagement plutôt en terrasses alternant murs de soutènement, talus et terrasses.

Ces murs de soutènements doivent être soignés et limités au strict nécessaire.

Pour une meilleure intégration, les talus arborés ayant une pente maximum de 3/2 seront à privilégier autant que possible au mur de soutènement.



Coupe de principe des talus

Les enrochements et les gabions sont des aménagements trop grossiers qui ne s'adaptent pas à l'échelle d'une maison d'habitation. Ils sont donc proscrits sur la totalité de la parcelle.

Les Toitures

Les toitures seront à deux pans, toute fois les annexes accolées au bâtiment principal peuvent être à un seul pan.

Les quatre pans sont interdits mais pour les pans longs les demi-croupes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas entièrement établies dans la passée de la toiture.

Les toitures terrasses, les toits à une pente sur les volumes principaux des constructions sont donc proscrits.

La pente devra être comprise entre 28° et 45° par rapport à l'horizontale pour le bâtiment principal et pourra être comprise entre 20° et 45° pour les annexes telles que les vérandas.

La couleur des matériaux de couverture respectera le paysage traditionnel en utilisant les rouges, rouges brun ou rouge orangés. Le ton noir et brun est donc proscrit.

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques devront être intégrés à la toiture sans créer de sur épaisseur.

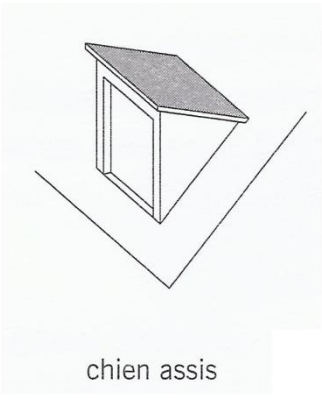
Les ouvertures de toitures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades

Sont interdits :

- Les lucarnes rampantes, rentrantes ou retroussées (chien assis)
- La pose des châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leur dimension ou leur localisation dans la toiture, seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci

lucarne rentrante

lucarne rampante


chien assis

Les Façades

Leur couleur respectera le milieu chromatique ambiant, les teintes saturées sont interdites, seules des teintes très légères (de ton pastel) sont admises.

Les teintes soutenues sont à réserver aux petites surfaces telles que volets en encadrement de fenêtres dans un rôle d'animation des façades.

Les Clôtures

Le recours à la clôture ne doit pas devenir systématique. Elle est même déconseillée car elle serait en contradiction avec le village ancien très ouvert.

La suppression des clôtures sur rue est vivement souhaitable.

Elles peuvent être prévues en accompagnement immédiat de la construction plutôt qu'à l'alignement.

Pour le cas où elles seraient prévues, elles devront par leur conception et le choix des matériaux utilisés garantir une transparence sur la majeure partie de leur linéaire afin de préserver des vues transversales. Toutefois, elles pourront être opaques sur certains points particuliers. La clôture devra être réalisée de façon à ne pas créer un effet de paroi. Elle sera conçue de manière à rester transparente (bois espacé avec des supports verticaux fins….)

Les clôtures implantées en limites séparatives doivent proposer un aspect en cohérence avec la clôture installée le long des voies et emprises publiques.

En bordure de rue :

La hauteur sera limitée à 1,00 mètre (haie et clôture).

Entre propriétés :

- La hauteur ne doit pas dépasser 1,20 mètre au-dessus du terrain naturel
- Les murs seront limités à 0.50m de hauteur sous forme de murger avec éventuellement ourlet fleuri.
- Les plantations linéaires ne pourront excéder un quart de la longueur de la limite de propriété, et devront respecter les dispositions suivantes :
  - A 0,5 m de la limite pour les arbustes n'excédant pas 2 m de hauteur
  - A 2,5m de la limite pour les arbres de plus de 2m de hauteurs

Si une haie est envisagée, elle devra présenter des essences variées plantées de manière espacée non linéaires (voir annexe).

Les haies végétales, les murs et les clôtures devront être incluses au plan masse du permis de construire.

Si l'installation d'un portail est envisagée, il restera le plus discret possible avec des dessins simples, en adéquation avec la clôture.

Par dérogation aux alinéas précédents, des dispositifs (tels que murets, clôture en bois,…) permettant l'installation des boîtes techniques (coffret EDF, boîte aux lettres,…) pourront être implantés en limites de voies pour leur intégration uniquement.

Les équipements techniques

Il est recommandé d'installer les éventuelles antennes ou paraboles de façon à les rendre le plus discret possible.

Leur implantation devra être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible.

Le mobilier technique (coffrets EDF, poubelles, boîte aux lettres, ...), ne fait pas souvent l'objet d'un traitement particulier et s'intègre difficilement à l'ensemble de la construction, voire du paysage.

L'installation de ces boîtes perpendiculairement à la rue, encastrées dans des murets de clôtures limite au maximum leur impact visuel de la rue. Des coffrets en bois peuvent également venir les abriter.

Les coffrets techniques devront donc faire l'objet de mesures d'intégration.

Article 11 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des emprises publiques tant pour les occupants que pour les visiteurs.

Lors de toute construction, il doit être réalisé des aires de stationnement en nombre suffisant.

Au titre des aires de stationnement habituellement ou réglementairement réalisées, il sera aménagé sur le lot, deux aires de stationnement privé par logement dont une hors construction et hors allée de garage. Les emplacements devront être déterminés sur le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.

Article 12 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction seront traités avec soin par les acquéreurs en jardins d'agrément ou pelouses. Seuls des arbustes d'essence du pays pourront y être plantés, excluant notamment tout dépôt de détritus et de vieux matériels divers.

Les arbres à haute tige sont interdits dans le lotissement. (5 mètres maximum)

Les plantations seront choisies de préférence dans des essences régionales définies ci-après en annexe.

SECTION 3 : possibilité maximale d'occupation du sol

ARTICLE 13 : Surface de plancher maximum

Surface de plancher totale maximum : 4750 m²

Avec répartition suivante : 250 m² par parcelle.

SECTION 4 : Servitudes et Observations

SERVITUDES

S'il se révélait des servitudes lors de la réalisation des travaux ou des constructions, le lotisseur ne pourrait en aucun cas en être tenu pour responsable.

Les acquéreurs concernés devront supporter ces éventuelles servitudes sans pouvoir prétendre à aucune indemnité pour quelque cause que ce soit.

Chaque acquéreur concerné s'oblige tant pour lui-même que pour les locataires éventuels, successeurs, ayants cause et ayants droit à s'abstenir de tout fait de nature à nuire au bon fonctionnement et à la construction des ouvrages et à n'entreprendre aucune opération de construction ou d'exploitation qui soit susceptible de les endommager.

OBSERVATIONS

Les regards de visite et de branchements aux réseaux d'assainissement situés sur domaine privé devront être toujours visibles et accessibles.

Les acquéreurs des lots devront laisser un accès pour permettre aux agents du service assainissement d'effectuer les travaux d'entretien, de réparation, et/ou de renouvellement éventuel.

Toutes modifications des branchements, en domaine privé, seront soumises au service assainissement.

Il est formellement interdit de déverser ou de rejeter dans le réseau d'eaux usées et d'eaux pluviales toutes matières solides ou liquides (par exemple laitance de béton) pouvant générer des obstructions et/ou provoquer des dégradations des ouvrages ou une gêne dans leurs fonctionnements. Si tel est le cas, les frais occasionnés seront mis à la charge de l'ensemble des acquéreurs des parcelles. Par conséquent, les acquéreurs devront en informer leurs entreprises respectives.

CONTRAINTES GEOTECHNIQUES

Les acquéreurs des lots devront prendre toutes les précautions utiles en ce qui concerne l'implantation de leur bâtiment eu égard aux conditions de fondation et de terrassement plus ou moins compliqués qui résultent des contraintes géologiques du sol.

Pour cela, chaque acquéreur pourra demander une étude géotechnique spécifique au droit de sa future construction.

Il est également précisé que la commune appartient à une sismicité pour laquelle l'application des normes de construction parasismique est obligatoire (décret 2010 N°1254 et 1255 du 22/10/2010 et l'arrêté du 22/10/2010).

En outre, la commune est classée en zone de sismicité modéré 3 *pour laquelle l'application des normes de construction parasismique est obligatoire (arrêté interministériel du 22 octobre 2010).*

L'arrêté interministériel du 22 octobre 2010 est relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » :
• il précise la répartition des bâtiments en diverses catégories selon l'occupation humaine, les établissements recevant du public, les centres de secours et de communication
• il fixe des règles de construction parasismique par rapport à la catégorie des bâtiments et la zone de sismicité

Les architectes, maîtres d'oeuvre et constructeurs doivent tenir compte de ces règles dans l'élaboration de tout projet d'un nouveau bâtiment.