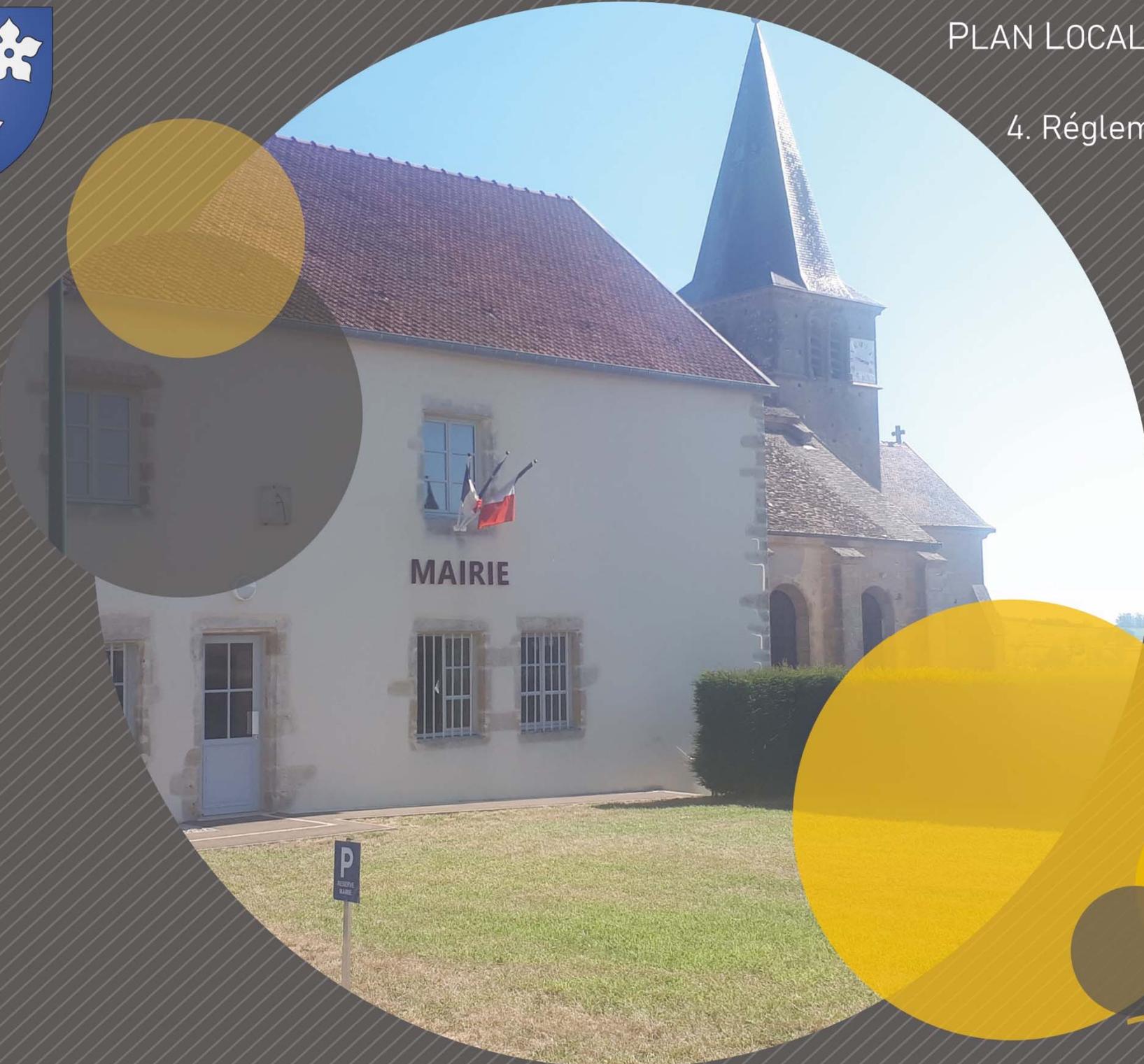




PLAN LOCAL D'URBANISME
BAISSEY (52)
4. Réglementation écrite



Dispositions générales	4
2. Les zones urbaines.....	14
3. Les Zones A Urbaniser.....	23
4. Les Zones Agricoles.....	31
5. Les Zones Naturelles.....	39
ANNEXES.....	47

DISPOSITIONS GENERALES

1.1 Champ d'application territorial du PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de BAISEY dans le département de la HAUTE-MARNE (52). Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme.

Il est opposable :

- aux constructions existantes faisant l'objet d'adaptations,
- aux constructions et installations nouvelles,
- aux aménagements de secteurs,
- aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- aux démolitions (article L421-3 du code de l'urbanisme).

1.2 Division du territoire en zones et secteurs

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

· Les zones urbaines

Comme indiqué à l'article 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 présentées ne sont pas divisées en différents secteurs.

U : il s'agit de la zone habitée de la commune cumulant des fonctions de services et d'activités.

· Les zones à urbaniser

Comme indiqué à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme : « les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". *Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par*

les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

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

Définition des différents secteurs de la zone AU :

1AU : secteur immédiatement constructible sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble. Il s'agit de secteurs où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante. L'affectation dominante de ce secteur est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

2AU : secteur destiné à une urbanisation à plus long terme. Il s'agit de secteurs naturels non pourvus des équipements de viabilité ou disposant d'équipements insuffisants pour leur urbanisation, mais destinés à être urbanisés dans le futur. L'affectation dominante de ce secteur est l'habitat. Néanmoins,

sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne sera possible que lorsque le secteur 1AU sera complet.

Les zones agricoles

Comme indiqué à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme : « *Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* ».

Les zones agricoles présentées au titre IV ne sont pas divisées en différents secteurs :

A : il s'agit des espaces agricoles ouverts accueillant les principaux bâtiments d'activités situés en dehors des zones urbanisées. Ces espaces disposent d'une constructibilité axée sur l'activité agricole.

Les zones naturelles

Comme indiqué à l'article R.151-24 du code de l'urbanisme : « *Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

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

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

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

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

Les zones naturelles présentées au titre V sont divisées en différents secteurs :

N : il s'agit des espaces naturels à protéger d'un point de vue paysager ou écologique.

Nx : il s'agit d'un espace bâti à la constructibilité axée sur l'existant et pouvant se densifier dans le cadre d'activités économiques.

1.3 Portée du règlement à l'égard d'autres législations

1.3.1 Règlement National de l'Urbanisme (RNU)

De manière générale, les règles du PLU se substituent au RNU. Toutefois, les articles suivants du RNU demeurent exceptionnellement applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU.

Article R.111-2 du code de l'urbanisme

« 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. »

Article R.111-4 du code de l'urbanisme

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

Article R.111-26 du code de l'urbanisme

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

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

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

Les dispositions des articles du code de l'urbanisme L.111-6 et suivants issus de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire de la commune couvertes par le PLU.

Article L.111-6 du code de l'urbanisme

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes

express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

Article L.111-7 du code de l'urbanisme

« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

Les dispositions des articles du code de l'urbanisme L.111-16 et suivants s'appliquent sur toutes les parties du territoire de la commune couvertes par le PLU.

Article L.111-16 du code de l'urbanisme

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. »

Article L.111-17 du code de l'urbanisme

« Les dispositions de l'article L.111-16 ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des

monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. »

1.3.2 Les autres législations

Les servitudes d'utilité publique prévues à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme sont applicables sur tout ou partie du territoire communal nonobstant toute disposition contraire du PLU. Elles sont utilement annexées au PLU conformément aux articles R.151-51 et suivants du code de l'urbanisme.

1.3.3 Les périmètres visés aux articles R. 151-52 et R. 151-53 du Code de l'Urbanisme

Le territoire est également concerné par les périmètres reportés en annexe du PLU à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini à l'article L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme. Il s'agit de l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser.

1.3.4 La réglementation relative aux vestiges archéologiques

Sont applicables dans ce domaine les dispositions suivantes :

- l'article L.531-1 du code du patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat,
- l'article L.531-14 du code du patrimoine relatif aux découvertes fortuites,
- le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives financières en matière d'archéologie préventive.

1.4 Dispositions applicables à certains travaux

1.4.1 Permis de démolir

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire communal est soumise à permis de démolir conformément aux dispositions de l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme et de la délibération prise à cet effet.

1.4.2 Edification des clôtures

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire communal est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L.421-4 du code de l'urbanisme et de la délibération prise à cet effet.

1.4.3 Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans

Extrait de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme:

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolé, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire*, [...] sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

*aucune disposition d'urbanisme ne remet en cause ce droit sur l'ensemble du territoire.

1.4.4 Adaptations mineures, dérogations et règles alternatives

Les règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues aux articles L.152-4 à L152-6 du code de l'urbanisme à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des

adaptations mineures par l'article L.152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du PLU par les articles L152-4 à L152-6 du Code de l'Urbanisme.

1.5 La prise en compte des risques

Le territoire communal est concerné par les différents risques suivants :

- Risque inondation par remontée de nappe dans les sédiments.
- Risque lié à la présence de cavité souterraine.
- Aléa retrait-gonflement des sols argileux.
- Risque de tempête et de grains.
- Risque de sismicité (très faible).
- Présence d'un site industriel.
- Exposition au plomb.

1.6 Les dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation

1.6.1 Les emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces

verts (article L.151-41 du code de l'urbanisme) sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés donne toutes les précisions sur la superficie concernée, la destination projetée et le bénéficiaire.

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L.152-2 du code de l'urbanisme, en outre :

- toute construction y est interdite,
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.433-1 du code de l'urbanisme,
- le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - o conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de l'équipement prévu,
 - o mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain qui disposera d'un délai d'un an pour se prononcer.

1.6.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

En vertu de l'article L.151-2 du code de l'urbanisme, le PLU comporte des OAP. Elles sont utilement localisées aux documents graphiques conformément à l'article R.151-6 du code de l'urbanisme. Elles sont opposables aux tiers et sont présentées dans une pièce spécifique

du PLU intitulée « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

1.6.3 Les opérations d'aménagement d'ensemble

En vertu de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble font l'objet d'une mutualisation de l'ensemble des obligations réglementaires.

Sont considérées comme des opérations d'aménagement d'ensemble :

- les lotissements,
- les ZAC,
- les opérations faisant l'objet d'un permis de construire groupé,
- les opérations faisant l'objet d'un permis d'aménager,
- les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000 m².

1.6.4 Le droit de préemption urbain

Les périmètres concernés par le droit de préemption urbain simple ou renforcé sont délimités sur le plan correspondant en annexe. Le droit de préemption urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur d'un bien immobilier mis en vente, pour

réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

1.6.5 Le changement de destination en zone agricole et en zone naturelle

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site en zone agricole (A) ou naturelle (N) sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11/2° du code de l'urbanisme.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

1.6.6 Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Les STECAL autorisent au sein des zones agricoles ou naturelles d'autres constructions et/ou aménagements permis par les zones

agricoles ou naturelles classiques par le biais des articles R.151- 23 et R.151-25 du code de l'urbanisme.

Un seul STECAL est présent sur le territoire, il s'agit du secteur Nx.

1.7 Les dispositions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager

1.7.1 La protection des éléments du patrimoine bâti

En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément bâti repéré doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 du code de l'urbanisme).

Par ailleurs, les règles suivantes s'appliquent :

- Concernant les « éléments bâtis repérés », ils ne peuvent être supprimés. Seule la réhabilitation à l'identique est autorisée.

1.7.2 Les espaces boisés classés (EBC)

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en vertu de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme sont soumis au régime des articles L.113-2 et suivants du même code.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Y sont notamment interdits les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume et remblais.

Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

1.7.3 La protection des éléments paysagers et environnementaux

En application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager et/ou environnementaux repéré doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 du code de l'urbanisme).

Par ailleurs, les règles suivantes s'appliquent :

- Concernant les « haies », elles ne peuvent être supprimées à l'exception de cas phytosanitaire avéré ou de senescence générale. Dans ce cas, une haie de même essence devra être reconstituée et dans les mêmes proportions.

- Concernant les « arbres ou alignements d'arbres », ils ne peuvent être supprimés à l'exception de cas phytosanitaire avéré ou de senescence générale. Dans ce cas, un arbre ou des arbres de même essence devra ou devront être reconstitué(s).
- Concernant les « points hauts », toutes les constructions y sont interdites à l'exception des extensions des bâtiments déjà en place et des nouvelles constructions à usage agricole en lien avec une activité déjà implantée sur la même unité foncière.
- Concernant les « cônes de vues », toutes les constructions y sont interdites.

2. LES ZONES URBAINES

2.1 U-Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

2.1.1 U - Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous destinations prévues par le Code de l'Urbanisme

Liste des destinations et sous destinations :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE U		
		<i>Autorisation</i>	<i>Autorisation sous condition</i>	<i>Interdiction</i>
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>		X	
	<i>Exploitation forestière</i>			X
Habitation	<i>Logement</i>	X		
	<i>Hébergement</i>	X		
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		X	
	<i>Restauration</i>		X	
	<i>Commerce de gros</i>			X
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>		X	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>		X	
	<i>Cinéma</i>			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	X		
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X		
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	X		
	<i>Equipements sportifs</i>	X		
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<i>Industrie</i>			X
	<i>Entrepôt</i>			X
	<i>Bureau</i>		X	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>			X

Dispositions générales pour les constructions autorisées sous condition dans l'ensemble de la zone U :

- Être compatible avec le voisinage des habitations.
- Ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.

2.1.2 Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages et affectations des sols et type d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

1. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
2. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,
3. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir,
4. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau,

6. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers,

7. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone,

Sont autorisés sous conditions les usages et affectation des sols, constructions et activités suivants :

1. Les constructions autorisées sous condition, mentionnées dans le tableau de synthèse, à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - o qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - o qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations,
 - o qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection.
3. L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il n'en

résulte pas une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

4. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

Toute autre occupation ou utilisation du sol non mentionnée dans le présent article est de fait autorisée, dans le respect des éventuelles dispositions suivantes.

2.1.3 U - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

2.2 U – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagère

2.2.1 U - Volumétrie et implantation des constructions

2.2.1.1 U - Emprise au sol

Les annexes sont limitées à 20 m².

2.2.1.2 U - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées dans une bande de 30 mètres par rapport à l'alignement.

2.2.1.3 U - Implantation des constructions par rapport aux limites latérales des limites séparatives

En cas d'implantation sur limite d'emprise publique, l'implantation sur une limite latérale est requise. Pour les constructions ou installations (annexes comprises) qui s'implanteraient sur limite, les façades possédant des baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal dans un axe perpendiculaire à la baie.

2.2.1.4 U - Implantation des constructions par rapport aux autres limites séparatives

Pour les constructions ou installations (annexes comprises) qui s'implanteraient sur limite, les façades possédant des baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal dans un axe perpendiculaire à la baie.

2.2.1.5 U - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même parcelle

Le point le plus proche d'une annexe de bâtiment d'habitation ne pourra être éloigné de plus de 20 mètres du bâtiment principal.

2.2.1.6 U - Hauteur maximale des constructions et installations

Généralités :

Dans le cas d'une construction implantée sur une parcelle voisine d'une construction plus haute que la hauteur autorisée, la hauteur maximale autorisée pourra se rapprocher de celle du dit bâtiment sans jamais pouvoir la dépasser.

Règles :

- 10 mètres au faitage pour les constructions principales.
- 4 mètres au faitage pour les constructions annexes.

2.2.2 U - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.2.1 U - Généralités sur les constructions

Les différents volumes des constructions seront traités de manière à améliorer l'articulation avec les éventuelles constructions contiguës.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit. Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Les vérandas devront s'intégrer au bâtiment principal et s'insérer dans l'environnement immédiat (aspect des matériaux, couleurs, etc.).

D'une manière générale, les projets devront s'inspirer des recommandations architecturales présentées au sein de l'annexe 3 du présent règlement écrit.

2.2.2.2 U - Dispositifs favorisant les économies d'énergie, l'adaptation climatique et l'utilisation des ressources

Les dispositifs de performances énergétiques et environnementales et d'utilisation des ressources ne doivent pas impacter la qualité paysagère du site. Ils doivent être le moins visible possible depuis les points hauts. L'habillage obligatoire de ces dispositifs (pompes à chaleur, bloc climatisation, citerne, récupérateur d'eau de pluie, etc.) devra être traité de manière cohérente avec les bâtiments. Dans tous les cas, leur volumétrie doit s'insérer harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

2.2.2.3 U - Toitures et couverture

Les pentes de toitures des bâtiments dont l'emprise est supérieure à 20m² seront comprises entre 30 % et 60 %.

Les couvertures des bâtiments dont l'emprise est supérieure à 20m² devront être proches de l'aspect des tuiles rouges en terre cuite.

Les cheminées seront regroupées près du faitage afin de former des souches épaisses.

2.2.2.4 U - Ouvertures

Les ouvertures seront plus hautes que larges. Les menuiseries seront peintes de tons discrets.

2.2.2.5 U - Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre sur rue et à 2 mètres sur limite séparative.

Les clôtures en mur plein doivent être réalisées en pierre. Les clôtures en panneaux en bois et en canisse sont interdites.

2.2.3 U - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.2.3.1 U - Aménagement des abords

Tout projet de construction devra prévoir un volet paysager. Il s'agit de plantations à base d'arbustes et d'arbres à haute ou moyenne tige ou de haies vives composés d'essences locales traditionnelles fruitières ou mellifères à feuillage persistant ou caduc de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les espaces libres de construction seront aménagés également de manière à favoriser le maintien, voire la restauration de la diversité biologique du site. Ils pourront participer à la préservation ou à la création de continuums écologiques au sein du terrain d'assiette de l'opération, en relation avec les espaces naturels environnants.

Les projets devront s'adapter à la pente naturelle du terrain. Les travaux d'affouillement ou d'exhaussement devront se limiter au terrain d'assiette de l'opération et à ses abords immédiats.

2.2.3.2 U - Essences végétales

Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques » et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique.

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

2.2.3.3 U – Soubassement et plateforme

Dans le cas de terrains en pente, les soubassements des constructions, les murs de soutènement et/ou les éventuelles plateformes doivent former un ensemble cohérent.

2.2.4 U - Stationnement

Généralités :

Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.

Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre),

accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Le stationnement des véhicules automobiles et des vélos correspondant aux besoins de toute construction doit être assuré en dehors du domaine public.

En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.

Chaque place de stationnement imposée doit être accessible individuellement.

Règles :

- Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

- Pour les constructions autres qu'à destination d'habitat et les changements de destination autres qu'à destination d'habitat, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement, le constructeur peut être tenu quitte des

obligations mentionnées en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier terrain les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

- Pour les constructions nouvelles, il est exigé la création de 2 places de stationnement par logement créé. A défaut, il est exigé 2 places minimum par tranche de 80 mètres² de surface de plancher.

2.3 U - EQUIPEMENT ET RESEAUX

2.3.1 U - Desserte par les voies publiques ou privées

2.3.1.1 U - Les accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage obtenue sur un fond voisin. Il doit être proportionné à la taille et au besoin des constructions projetées.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

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

L'autorisation administrative peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

2.3.1.2 U - La voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Sauf disposition contraire au sein des OAP, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
- en cas d'opération d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

Dans ces cas précédents, les voies en impasses doivent être aménagées d'une aire de demi-tour adaptée à la situation et permettant la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures.

2.3.2 U - Desserte par les réseaux

2.3.2.1 U - L'eau potable

L'alimentation de toute construction nouvelle dont le besoin en eau potable est reconnu est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

2.3.2.2 U - Les eaux pluviales

Afin de diminuer le rejet vers les réseaux, les eaux pluviales doivent en priorité être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage...) selon la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité totale ou partielle de respecter la condition précédente, toute construction peut évacuer les eaux pluviales ruisselées générées par les surfaces imperméabilisées vers le système de collecte lorsque la parcelle en est desservie.

En l'absence d'un réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

2.3.2.3 U - L'assainissement

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

2.3.2.4 U - Les réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Pour les nouvelles constructions, un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé.

2.3.3 U - La collecte des déchets

Tout projet de construction principale doit comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands (pouvant être mutualisables dans le cas d'habitat intermédiaire ou collectif), dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler

sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Pour les systèmes de stockage permettant une collecte directe depuis la voirie, ils doivent être techniquement compatibles avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente. En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables.

Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants. Ces dispositions s'appliquent également en cas de restructuration des bâtiments existants, sauf si les caractéristiques de ces bâtiments rendent impossible cette mise en œuvre.

3. LES ZONES A URBANISER

3.1 AU-Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

3.1.1 AU - Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous destinations prévues par le Code de l'Urbanisme

Liste des destinations et sous destinations :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE AU		
		<i>Autorisation</i>	<i>Autorisation sous condition</i>	<i>Interdiction</i>
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>			X
	<i>Exploitation forestière</i>			X
Habitation	<i>Logement</i>	X		
	<i>Hébergement</i>	X		
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		X	
	<i>Restauration</i>			X
	<i>Commerce de gros</i>			X
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>		X	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	X		
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X		
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	X		
	<i>Equipements sportifs</i>	X		
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<i>Industrie</i>			X
	<i>Entrepôt</i>			X
	<i>Bureau</i>		X	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>			X

Dispositions générales pour les constructions autorisées sous condition dans l'ensemble de la zone AU :

- Être compatible avec le voisinage des habitations.
- Ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.

3.1.2 Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages et affectations des sols et type d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

1. les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
2. les terrains de campings et de caravanage,
3. les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs,
4. les résidences démontables,

5. le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

6. l'ouverture et l'exploitation de carrières,

7. les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement,

8. les dépôts de véhicules,

9. les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,

10. les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur ou nécessaire aux fouilles archéologiques.

Toute autre occupation ou utilisation du sol non mentionnée dans le présent article est de fait autorisée, dans le respect des éventuelles dispositions suivantes.

3.1.3 AU - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

3.2 AU – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagère

3.2.1 AU - Volumétrie et implantation des constructions

3.2.1.1 AU - Emprise au sol

Les annexes sont limitées à 20 m².

3.2.1.2 AU - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

3 mètres minimum et respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme.

3.2.1.3 AU - Implantation des constructions par rapport aux limites latérales des limites séparatives

Pour les constructions ou installations (annexes comprises) qui s'implanteraient sur limite, les façades possédant des baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal dans un axe perpendiculaire à la baie.

3.2.1.4 AU - Implantation des constructions par rapport aux autres limites séparatives

Respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Plan Local d'Urbanisme. Dans le cas où aucune règle ne serait inscrite aux OAP, l'implantation est libre. Pour les constructions ou installations (annexes comprises) qui s'implanteraient sur limite, les façades possédant des baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par

aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal dans un axe perpendiculaire à la baie.

3.2.1.5 AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même parcelle

Le point le plus proche d'une annexe de bâtiment d'habitation ne pourra être éloigné de plus de 20 mètres du bâtiment principal.

3.2.1.6 AU - Hauteur maximale des constructions et installations

9 mètres au faitage pour les constructions principales.

4 mètres au faitage pour les constructions annexes.

3.2.2 AU - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.2.2.1 AU - Généralités sur les constructions

Les différents volumes des constructions seront traités de manière à améliorer l'articulation avec les éventuelles constructions contiguës.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit. Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Les vérandas devront s'intégrer au bâtiment principal et s'insérer dans l'environnement immédiat (aspect des matériaux, couleurs, etc.).

D'une manière générale, les projets devront s'inspirer des recommandations architecturales présentées au sein de l'annexe 3 du présent règlement écrit.

3.2.2.2 AU - Dispositifs favorisant les économies d'énergie, l'adaptation climatique et l'utilisation des ressources

Les dispositifs de performances énergétiques et environnementales et d'utilisation des ressources ne doivent pas impacter la qualité paysagère du site. Ils doivent être le moins visible possible depuis les points hauts. L'habillage obligatoire de ces dispositifs (pompes à chaleur, bloc climatisation, citerne, récupérateur d'eau de pluie, etc.) devra être traité de manière cohérente avec les bâtiments. Dans tous les cas, leur volumétrie doit s'insérer harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

3.2.2.3 AU - Toitures et couverture

Les pentes de toitures des bâtiments dont l'emprise est supérieure à 20m² seront comprises entre 30 % et 60 %.

Les couvertures des bâtiments dont l'emprise est supérieure à 20m² devront être proches de l'aspect des tuiles rouges en terre cuite.

Les cheminées seront regroupées près du faitage afin de former des souches épaisses.

3.2.2.4 AU - Ouvertures

Les ouvertures seront plus hautes que larges. Les menuiseries seront peintes de tons discrets.

3.2.2.5 AU - Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre sur rue et à 2 mètres sur limite séparative.

Les clôtures en mur plein doivent être réalisées en pierre. Les clôtures en panneaux en bois et en canisse sont interdites.

3.2.3 AU - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.2.3.1 AU - Aménagement des abords

Tout projet de construction devra prévoir un volet paysager. Il s'agit de plantations à base d'arbustes et d'arbres à haute ou moyenne tige ou de haies vives composés d'essences locales traditionnelles fruitières ou mellifères à feuillage persistant ou caduc de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les espaces libres de construction seront aménagés également de manière à favoriser le maintien, voire la restauration de la diversité biologique du site. Ils pourront participer à la préservation ou à la

création de continuums écologiques au sein du terrain d'assiette de l'opération, en relation avec les espaces naturels environnants.

Les projets devront s'adapter à la pente naturelle du terrain. Les travaux d'affouillement ou d'exhaussement devront se limiter au terrain d'assiette de l'opération et à ses abords immédiats.

3.2.3.2 AU - Essences végétales

Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques » et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique.

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

3.2.3.3 AU – Soubassement et plateforme

Dans le cas de terrains en pente, les soubassements des constructions, les murs de soutènement et/ou les éventuelles plateformes doivent former un ensemble cohérent.

3.2.4 AU - Stationnement

Généralités :

Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.

Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Le stationnement des véhicules automobiles et des vélos correspondant aux besoins de toute construction doit être assuré en dehors du domaine public.

En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.

Chaque place de stationnement imposée doit être accessible individuellement.

Règles :

- Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.
- Pour les constructions autres qu'à destination d'habitat et les changements de destination autres qu'à destination d'habitat, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement, le constructeur peut être tenu quitte des obligations mentionnées en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier terrain les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
- Pour les constructions nouvelles, il est exigé la création de 2 places de stationnement par logement créé. A défaut, il est exigé 2 places minimum par tranche de 80 mètres² de surface de plancher.

3.3 AU – Equipement et réseaux

3.3.1 AU - Desserte par les voies publiques ou privées

3.3.1.1 AU - Les accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage obtenue sur un fond voisin. Il doit être proportionné à la taille et au besoin des constructions projetées.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

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

L'autorisation administrative peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

3.3.1.2 AU - La voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Sauf disposition contraire au sein des OAP, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
- en cas d'opération d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

Dans ces cas précédents, les voies en impasses doivent être aménagées d'une aire de demi-tour adaptée à la situation et permettant la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures.

3.3.2 AU - Desserte par les réseaux

3.3.2.1 AU - L'eau potable

L'alimentation de toute construction nouvelle dont le besoin en eau potable est reconnu est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

3.3.2.2 AU - Les eaux pluviales

Afin de diminuer le rejet vers les réseaux, les eaux pluviales doivent en priorité être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage...) selon la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité totale ou partielle de respecter la condition précédente, toute construction peut évacuer les eaux pluviales ruisselées générées par les surfaces imperméabilisées vers le système de collecte lorsque la parcelle en est desservie.

En l'absence d'un réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

3.3.2.3 AU - L'assainissement

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

3.3.2.4 AU - Les réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Pour les nouvelles constructions, un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé.

4. LES ZONES AGRICOLES

4.1 A-Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

4.1.1 A - Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous destinations prévues par le Code de l'Urbanisme

Liste des destinations et sous destinations :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE A		
		<i>Autorisation</i>	<i>Autorisation sous condition</i>	<i>Interdiction</i>
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>		X	
	<i>Exploitation forestière</i>		X	
Habitation	<i>Logement</i>		X	
	<i>Hébergement</i>		X	
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>			X
	<i>Restauration</i>			X
	<i>Commerce de gros</i>			X
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>			X
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>			X
	<i>Cinéma</i>			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		X	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		X	
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>		X	
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>		X	
	<i>Equipements sportifs</i>		X	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<i>Industrie</i>			X
	<i>Entrepôt</i>			X
	<i>Bureau</i>			X
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>			X

Dispositions générales pour les constructions autorisées sous condition dans l'ensemble de la zone A :

- Ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.

Les constructions dont la destination est « exploitation agricole ou forestière » sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Etre liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole ou forestière (y compris les logements de fonction).
- Pour le logement de fonction : être situés à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'activité (sauf contrainte avérée) et d'être limités à un logement par exploitation pour les logements de fonction ou de gardiennage.

Les constructions dont la destination est « équipement d'intérêt collectif et services publics » sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.

Les constructions dont la destination est « habitation » est limitée à l'extension des bâtiments d'habitation existants ou la création d'annexes à ces derniers.

4.1.2 A - Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages et affectations des sols et type d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants:

1. les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
2. les habitations légères de loisirs,
3. les résidences mobiles de loisirs,

4. les résidences démontables,
5. le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
6. l'ouverture et l'exploitation de carrières,
7. les dépôts de véhicules,
9. les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
10. les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur ou nécessaire aux fouilles archéologiques.

Toute autre occupation ou utilisation du sol non mentionnée dans le présent article est de fait autorisée, dans le respect des éventuelles dispositions suivantes et à condition d'être compatible avec les articles L.151-11 et L.151-12 du code de l'urbanisme.

4.1.3 A - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

4.2 A – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagère

4.2.1 A - Volumétrie et implantation des constructions

4.2.1.1 A - Emprise au sol

Les annexes des bâtiments d'habitation sont limitées à 20 m².

La somme de tous les bâtiments d'habitation (annexes et extensions comprises) est limitée à 200 m².

4.2.1.2 A - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

5 mètres minimum.

4.2.1.3 A - Implantation des constructions par rapport aux limites latérales des limites séparatives

Implantation libre.

4.2.1.4 A - Implantation des constructions par rapport aux autres limites séparatives

Implantation libre.

4.2.1.5 A - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même parcelle

Le point le plus proche d'une annexe de bâtiment d'habitation ne pourra être éloigné de plus de 20 mètres du bâtiment principal.

4.2.1.6 A - Hauteur maximale des constructions et installations

Bâtiment d'habitation :

- 9 mètres au faîtage pour les constructions principales.
- 4 mètres au faîtage pour les constructions annexes.

Bâtiment d'exploitation (hors silo) : 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

4.2.2 A - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.2.2.1 A - Généralités sur les constructions

Les différents volumes des constructions seront traités de manière à améliorer l'articulation avec les éventuelles constructions contiguës.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit. Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Les vérandas devront s'intégrer au bâtiment principal et s'insérer dans l'environnement immédiat (aspect des matériaux, couleurs, etc.).

D'une manière générale, les projets devront s'inspirer des recommandations architecturales présentées au sein de l'annexe 3 du présent règlement écrit.

4.2.2.2 A - Dispositifs favorisant les économies d'énergie, l'adaptation climatique et l'utilisation des ressources

Les dispositifs de performances énergétiques et environnementales et d'utilisation des ressources ne doivent pas impacter la qualité paysagère du site. Ils doivent être le moins visible possible depuis les points hauts. L'habillage obligatoire de ces dispositifs (pompes à chaleur, bloc climatisation, citerne, récupérateur d'eau de pluie, etc.) devra être traité de manière cohérente avec les bâtiments. Dans tous les cas, leur volumétrie doit s'insérer harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

4.2.2.3 A - Toitures et couverture

Bâtiments d'habitation :

Les pentes de toitures des bâtiments dont l'emprise est supérieure à 20m² seront comprises entre 30 % et 60 %.

Les couvertures des bâtiments dont l'emprise est supérieure à 20m² devront être proches de l'aspect des tuiles rouges en terre cuite.

Les toitures terrasses sont interdites.

Bâtiments d'exploitation (hors silo) :

Les matériaux utilisés devront s'intégrer dans l'environnement.

Les matériaux brillants ou réfléchissants seront interdits.

4.2.2.4 A - Clôtures

Les clôtures ne devront pas remettre en cause le bon fonctionnement des corridors écologiques.

4.2.3 A - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

4.2.3.1 A - Aménagement des abords

Tout projet de construction devra prévoir un volet paysager. Il s'agit de plantations à base d'arbustes et d'arbres à haute ou moyenne tige ou de haies vives composés d'essences locales traditionnelles fruitières ou mellifères à feuillage persistant ou caduc de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les espaces libres de construction seront aménagés également de manière à favoriser le maintien, voire la restauration de la diversité biologique du site. Ils pourront participer à la préservation ou à la création de continuums écologiques au sein du terrain d'assiette de l'opération, en relation avec les espaces naturels environnants.

Les projets devront s'adapter à la pente naturelle du terrain. Les travaux d'affouillement ou d'exhaussement devront se limiter au terrain d'assiette de l'opération et à ses abords immédiats.

4.2.3.2 A - Essences végétales

Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques » et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique.

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

4.2.3.3 A – Soubassement et plateforme

Dans le cas de terrains en pente, les soubassements des constructions, les murs de soutènement et/ou les éventuelles plateformes doivent former un ensemble cohérent.

Bâtiment d'exploitation (hors silo) :

Les matériaux destinés à être recouverts (enduits, peinture) devront l'être sur l'intégralité de la façade (soubassement compris) à moins qu'ils soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

4.2.4 A - Stationnement

Non réglementé.

4.3 A – Equipement et réseaux

4.3.1 A - Desserte par les voies publiques ou privées

4.3.1.1 A - Les accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage obtenue sur un fond voisin. Il doit être proportionné à la taille et au besoin des constructions projetées.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

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

L'autorisation administrative peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

4.3.1.2 A - La voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Sauf disposition contraire au sein des OAP, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
- en cas d'opération d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

Dans ces cas précédents, les voies en impasses doivent être aménagées d'une aire de demi-tour adaptée à la situation et permettant la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures.

4.3.2 A - Desserte par les réseaux

4.3.2.1 A - L'eau potable

L'alimentation de toute construction nouvelle dont le besoin en eau potable est reconnu est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

4.3.2.2 A - Les eaux pluviales

Afin de diminuer le rejet vers les réseaux, les eaux pluviales doivent en priorité être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage...) selon la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité totale ou partielle de respecter la condition précédente, toute construction peut évacuer les eaux pluviales ruisselées générées par les surfaces imperméabilisées vers le système de collecte lorsque la parcelle en est desservie.

En l'absence d'un réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.3.2.3 A - L'assainissement

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

caractéristiques de ces bâtiments rendent impossible cette mise en œuvre.

4.3.2.4 A - Les réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

4.3.3 A - La collecte des déchets

Tout projet de construction principale doit comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands (pouvant être mutualisables dans le cas d'habitat intermédiaire ou collectif), dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Pour les systèmes de stockage permettant une collecte directe depuis la voirie, ils doivent être techniquement compatibles avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente. En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables.

Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants. Ces dispositions s'appliquent également en cas de restructuration des bâtiments existants, sauf si les

5. LES ZONES NATURELLES

5.1 N-Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

5.1.1 N - Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous destinations prévues par le Code de l'Urbanisme

Liste des destinations et sous destinations :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	ZONE N		
		<i>Autorisation</i>	<i>Autorisation sous condition</i>	<i>Interdiction</i>
	<i>Secteurs</i>	N / NX	N / NX	N / NX
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>		X / X	
	<i>Exploitation forestière</i>	X / X		
Habitation	<i>Logement</i>		/ X	X /
	<i>Hébergement</i>			X / X
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		/ X	X /
	<i>Restauration</i>			X / X
	<i>Commerce de gros</i>			X / X
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>		/ X	X /
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>		/ X	X /
	<i>Cinéma</i>			X / X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		X / X	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		X / X	
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>		X / X	
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>		X / X	
	<i>Equipements sportifs</i>		X / X	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		X / X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<i>Industrie</i>			X / X
	<i>Entrepôt</i>			X / X
	<i>Bureau</i>		/ X	X /
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>			X / X

Dispositions générales pour les constructions autorisées sous condition dans l'ensemble de la zone N :

- Ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.

Les constructions dont la destination est « équipement d'intérêt collectif et services publics » sont autorisées dans les conditions suivantes : les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.

Dans le secteur Nx, les constructions dont la destination est « habitation » est limitée à l'extension des bâtiments d'habitation existants ou la création d'annexes à ces derniers.

5.1.2 N - Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages et affectations des sols et type d'activités

Sont interdits tous les usages et affectations des sols, ainsi que les activités, non mentionnés à l'article 5.2.1.

5.1.3 N - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

5.2 N - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagère

5.2.1 N - Volumétrie et implantation des constructions

5.2.1.1 N - Emprise au sol

Les annexes des bâtiments d'habitation sont limitées à 20 m².

La somme de tous les bâtiments d'habitation (annexes et extensions comprises) est limitée à 200 m².

5.2.1.2 N - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Dans le secteur Nx : sur limite ou au-delà de 3 mètres.

5.2.1.3 N - Implantation des constructions par rapport aux limites latérales des limites séparatives

Dans le secteur Nx : sur limite ou au-delà de 3 mètres.

5.2.1.4 N - Implantation des constructions par rapport aux autres limites séparatives

Dans le secteur Nx : sur limite ou au-delà de 3 mètres.

5.2.1.5 N - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même parcelle

Le point le plus proche d'une annexe de bâtiment d'habitation ne pourra être éloigné de plus de 20 mètres du bâtiment principal.

5.2.1.6 N - Hauteur maximale des constructions et installations

- 9 mètres au faîtage pour les constructions principales.

- 4 mètres au faîtage pour les constructions annexes.

5.2.2 N - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.2.2.1 N - Généralités sur les constructions

Les différents volumes des constructions seront traités de manière à améliorer l'articulation avec les éventuelles constructions contiguës.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit. Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Les vérandas devront s'intégrer au bâtiment principal et s'insérer dans l'environnement immédiat (aspect des matériaux, couleurs, etc.).

D'une manière générale, les projets devront s'inspirer des recommandations architecturales présentées au sein de l'annexe 3 du présent règlement écrit.

5.2.2.2 N - Dispositifs favorisant les économies d'énergie, l'adaptation climatique et l'utilisation des ressources

Les dispositifs de performances énergétiques et environnementales et d'utilisation des ressources ne doivent pas impacter la qualité paysagère du site. Ils doivent être le moins visible possible depuis les points hauts. L'habillage obligatoire de ces dispositifs (pompes à chaleur, bloc climatisation, citerne, récupérateur d'eau de pluie, etc.) devra être traité de manière cohérente avec les bâtiments. Dans tous les cas, leur volumétrie doit s'insérer harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

5.2.2.3 N - Toitures et couverture

Bâtiments d'habitation :

Les pentes de toitures des bâtiments dont l'emprise est supérieure à 20m² seront comprises entre 30 % et 60 %.

Les couvertures des bâtiments dont l'emprise est supérieure à 20m² devront être proches de l'aspect des tuiles rouges en terre cuite.

Les toitures terrasses sont interdites.

Bâtiments d'exploitation (hors silo) :

Les matériaux devant utilisés devront s'intégrer dans l'environnement.

Les matériaux brillants ou réfléchissants seront interdits.

5..2.2.4 N - Ouvertures

Les ouvertures seront plus hautes que larges.

5..2.2.5 N - Clôtures

Dans le secteur Nx :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,50 mètre sur rue et à 1,80 mètre sur limite séparative.

Les clôtures en mur plein doivent être réalisées en pierre. Les clôtures en panneaux en bois et en canisse sont interdites. Les murs bahuts sont limités à 0,60 mètre de hauteur surmontés d'un dispositif à claire voie ne pouvant dépasser les hauteurs autorisées.

Dans tous les cas, les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.

5.2.3 N - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.2.3.1 - Aménagement des abords

Tout projet de construction devra prévoir un volet paysager. Il s'agit de plantations à base d'arbustes et d'arbres à haute ou moyenne tige ou de haies vives composés d'essences locales traditionnelles fruitières ou mellifères à feuillage persistant ou caduc de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les espaces libres de construction seront aménagés également de manière à favoriser le maintien, voire la restauration de la diversité biologique du site. Ils pourront participer à la préservation ou à la création de continuums écologiques au sein du terrain d'assiette de l'opération, en relation avec les espaces naturels environnants.

Les projets devront s'adapter à la pente naturelle du terrain. Les travaux d'affouillement ou d'exhaussement devront se limiter au terrain d'assiette de l'opération et à ses abords immédiats.

5.2.3.2 N - Essences végétales

Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques » et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique.

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

5.2.3.3 N – Soubassement et plateforme

Non réglementé.

5.2.4 N - Stationnement

Généralités :

Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.

Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Le stationnement des véhicules automobiles et des vélos correspondant aux besoins de toute construction doit être assuré en dehors du domaine public.

En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.

Chaque place de stationnement imposée doit être accessible individuellement.

Règles :

- Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.
- Pour les constructions autres qu'à destination d'habitat et les changements de destination autres qu'à destination d'habitat, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement, le constructeur peut être tenu quitte des obligations mentionnées en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier terrain les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
- Pour les constructions nouvelles, il est exigé la création de 2 places de stationnement par logement créé. A défaut, il est exigé 2 places minimum par tranche de 80 mètres² de surface de plancher.

5.3 N – Equipement et réseaux

5.3.1 N - Desserte par les voies publiques ou privées

5.3.1.1 N - Les accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage obtenue sur un fond voisin. Il doit être proportionné à la taille et au besoin des constructions projetées.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

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

L'autorisation administrative peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

5.3.1.2 N- La voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Sauf disposition contraire au sein des OAP, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
- en cas d'opération d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

Dans ces cas précédents, les voies en impasses doivent être aménagées d'une aire de demi-tour adaptée à la situation et permettant la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures.

5.3.2 N - Desserte par les réseaux

N.3.2.1 N - L'eau potable

L'alimentation de toute construction nouvelle dont le besoin en eau potable est reconnu est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

5.3.2.2 N - Les eaux pluviales

Afin de diminuer le rejet vers les réseaux, les eaux pluviales doivent en priorité être infiltrées sur le site d'implantation de la construction ou encore être stockées pour une utilisation personnelle destinée à une consommation « non noble » (WC, arrosage...) selon la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité totale ou partielle de respecter la condition précédente, toute construction peut évacuer les eaux pluviales ruisselées générées par les surfaces imperméabilisées vers le système de collecte lorsque la parcelle en est desservie.

En l'absence d'un réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un massif, d'une tranchée d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

5.3.2.3 N- L'assainissement

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

5.3.2.4 N - Les réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Pour les nouvelles constructions, un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé.

5.3.3 N - La collecte des déchets

Tout projet de construction principale doit comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands (pouvant être mutualisables dans le cas d'habitat intermédiaire ou collectif), dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Pour les systèmes de stockage permettant une collecte directe depuis la voirie, ils doivent être techniquement compatibles avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente. En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables.

Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants. Ces dispositions s'appliquent également en cas de restructuration des bâtiments existants, sauf si les caractéristiques de ces bâtiments rendent impossible cette mise en œuvre.

ANNEXES

ANNEXE 1. COMMENT APPLIQUER LA REGLEMENTATION CONCERNANT LES DIMENSIONNEMENTS, LES IMPLANTATIONS ET LES EMPRISES ?

Les reculs par rapport à l'emprise publique ou les voies ouvertes à la circulation automobile

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade de la construction ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques ne s'appliquent pas en cas d'extension ou d'adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement (horizontal ou vertical) de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Les reculs par rapport aux limites séparatives

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade de la construction ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas d'extension ou d'adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement (horizontal ou vertical) de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Les reculs entre deux constructions sur une même propriété

Les distances indiquées sont mesurées entre le nu de la façade de chaque construction.

Le calcul de l'emprise au sol

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

Le calcul des hauteurs

La hauteur des constructions et des installations est mesurée au faitage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux

d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

En cas d'extension ou d'adaptation d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur des constructions avant le projet.

La prise en compte du stationnement

Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.

- Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.
- Pour les nombres de places imposées, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

ANNEXE 2. LEXIQUE

Adaptation

Transformation interne ou externe d'un bâtiment existant dans le but de conserver ou non son usage initial. La transformation peut concerner aussi bien un ravalement de façade, une rénovation des pièces, le réagencement de l'intérieur du bâtiment, la création de nouvelles ouvertures ou l'application de nouveaux matériaux. Une réfection (cf. réfection) est une sorte d'adaptation.

Alignement

Par le terme "alignement", on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et le terrain d'assiette du projet, mais aussi, par extension, la limite entre le terrain d'assiette du projet et la voie s'il s'agit d'une voie privée.

Annexe

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

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

Accès, voies publique ou privée et emprises publiques

Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade du terrain donnant sur la voie. Une servitude de passage est considérée comme un accès.

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

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

Adaptation

Transformation interne ou externe d'un bâtiment existant dans le but de conserver ou non son usage initial. La transformation peut concerner aussi bien un ravalement de façade, une rénovation des pièces, le réagencement de l'intérieur du bâtiment, la création de

nouvelles ouvertures ou l'application de nouveaux matériaux. Une réfection (cf. réfection) est une sorte d'adaptation.

Alignement

Par le terme " alignement ", on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et le terrain d'assiette du projet, mais aussi, par extension, la limite entre le terrain d'assiette du projet et la voie s'il s'agit d'une voie privée.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Caravanes

Sont regardées comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Construction

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

Construction existante

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

Destination (usage)

La notion d'usage, qui relève du code de la construction et de l'habitation, concerne le profil juridique d'un immeuble d'habitation qui fait l'objet d'une protection particulière dans certains cas. Elle ne doit pas être confondue avec la notion de destination qui relève du code de l'urbanisme et qui précise ce pour quoi un immeuble a été conçu ou transformé.

Dans tous les cas, la destination d'un bâtiment s'apprécie au cas par cas et compte tenu de la multiplicité des situations possibles. Il n'est pas envisagé d'apporter des définitions exhaustives ou de regrouper et ainsi réduire le nombre de destinations ou sous-destinations actuellement prévues.

Les destinations sont au nombre de 5 et les sous-destination au nombre de 20. Des règles différenciées peuvent être établies entre elles.

Destinations Sous-destinations

Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 20 sous-destinations.

Le contrôle des changements de destinations « sans travaux » prévu par le b) de l'article R421-17 du CU s'effectue sur la base des seules destinations.

Il n'y a pas d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination.

En cas de travaux, le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination.

Dans les autres cas et en application du c) de l'article R421-14 du CU, le contrôle porte sur les sous- destinations.

Les destinations sont définies :

- par les sous-destinations qu'elles recouvrent
- par référence à leur définition nationale prise par arrêté

Emplacement réservé

Tout ou partie d'une ou plusieurs parcelles réservée(s), dans le cadre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, pour le compte d'une personne publique à des fins, en cas de vente, de cession avec contrepartie financière. Les espaces concernés sont gelés de toute construction durable. Un droit de délaissement existe pour le ou les propriétaires par mise en demeure d'acquisition auprès de la personne publique concernée.

Emprise au sol

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

Extension

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

Façade

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

Gabarit

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

Habitation légère de loisirs

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet

de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Installation

Par défaut une installation est une occupation du sol qui n'est pas considérée comme une construction. Exemple d'installation : une éolienne, un city-stade, une antenne, une piscine hors sol, une Habitation Légère de Loisirs.

Limites séparatives

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

Réfection

La réfection désigne les opérations par lesquelles un bâtiment ou l'un de ses éléments voit sa condition améliorée, par l'utilisation de matériaux neufs, modernes en remplacement des parties endommagées. Elle n'appelle pas d'extension.

Résidence démontable

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Résidence mobile de loisirs

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Surface de plancher

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

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

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

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

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

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

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

Terrain naturel

Etat du sol avant tous travaux d'aménagement.

Unité foncière

Ilot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Véranda

La véranda est une construction à part entière à ossature bois ou métallique. Elle est fermée par un vitrage, et s'implante généralement en saillie le long d'une façade du bâtiment principal. Cette construction n'est pas présentée comme démontable et induit une notion de durabilité.

ANNEXE 3. NUANCIER ET PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

Service
Départemental
de
l'Architecture
et du
Patrimoine de
Haute-Marne

Construire ou restaurer

LES COULEURS

Cette fiche est destinée à orienter les projets de construction neuve autant que de rénovation ou de réhabilitation. Elle s'appuie sur les observations réalisées sur l'ensemble du département de la Haute-Marne. Elle ne peut toutefois refléter tous les cas particuliers et donne ainsi des orientations générales, à nuancer en cas de besoin par une étude spécifique.

En Haute-Marne, la peau des bâtiments et les couleurs de ses différents composants sont un élément essentiel d'insertion dans le paysage, marquant la présence des bâtiments sans l'imposer.



Les avis sur les couleurs et les textures sont souvent divergents. Selon sa culture ou sa sensibilité, chacun trouve tel secteur trop triste ou telle maison trop voyante, d'où la nécessité d'une **approche objective** de ce domaine.

Rappelons que l'usage de la couleur est attesté sur nombres d'édifices anciens. Les traces en sont souvent plus perceptibles en intérieur (églises par exemple), protégé des intempéries, que sur les façades. Néanmoins, un **simple sondage** (grattage successif des différentes couches) permet souvent de retrouver les modèles d'origine.



Chaque époque présente une ou des **tendances** différentes, mais la gamme des produits disponibles limite la palette autour de **quelques dominantes**. Dans ces conditions, s'est souvent établie une harmonie assez subtile, aussi éloignée des teintes fortes du Midi ou de Bretagne que de l'uniformité des enduits ou menuiseries récents.

Il convient également de signaler que le **vieillessement naturel** des parements contribue à adoucir la perception d'ensemble.

Les nuances

Les palettes de cette fiche présentent une gamme "à double déclic". Des teintes de base utilisables partout :

- des teintes de base,
- des teintes plus spécifiques marquées par un astérisque (*) à étudier au cas par cas.



Les couleurs des murs
Pierres, enduits, ossatures des lucarnes

La couleur est obtenue

- soit par le choix du **matériau** lui-même, issu de carrières locales, pierre calcaire grise, grès ocre jaune, terre du Der, brique,
- soit par la coloration **des joints ou des enduits** par des terres, sables ou briques pilées,
- soit par un **badigeon** de lait de chaux coloré par des terres naturelles, notamment l'ocre jaune, l'ocre rouge, la terre de sienne ou d'ombre et appliqué sur la maçonnerie enduite à la chaux,
- soit par des **peintures** ou **lasures** sur les éléments en bois.
- les ossatures des lucarnes et **galeries** prennent la teinte de la façade
- les pans de bois et les vérandas doivent faire l'objet d'un examen au cas par cas.



Enduits (réf. RDS)

050 80 10	075 90 10	080 80 20	070 70 40*
050 70 20*	070 90 20*	075 80 20	050 80 20
060 80 20	080 80 10	260 90 05*	040 60 40*
060 80 10	070 80 20	070 80 50*	070 70 20

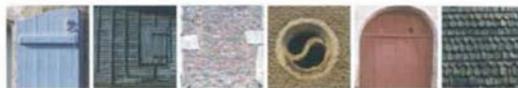
Les couleurs

Les couleurs des menuiseries
Fenêtres, volets

Les anciennes peintures associaient à l'huile de lin un élément colorant - antiseptique ou non - tel que la cendre (gris), la chaux (blanc), l'oxyde de cuivre (vert), l'oxyde de fer (brun), le sang de bœuf (grenat). On se tiendra à cette gamme de tons, y compris pour les bâtiments construits au XX^e siècle, **en privilégiant des tons moyens ou pâles**, mieux à même de se marier avec la couleur des pierres ou des enduits. Les lasures permettent d'obtenir la teinte tout en conservant la texture du bois, mais elles nécessitent une reprise plus fréquente que les peintures.

Menuiseries (réf. RDS)

000 75 00	260 80 10	160 80 10	080 90 10
000 80 00	250 80 10	100 80 10	080 90 20
040 80 05	240 80 15	075 30 10*	080 80 10
040 80 10	240 60 20*	200 70 15	070 70 40*
000 85 00	220 80 05	180 50 25*	030 40 30*
180 80 05	160 90 05	120 60 20*	050 60 30*



Attention

Le choix d'une couleur est une opération difficile et la teinte choisie sur un nuancier peut donner des résultats très différents en fonction :

- de la **taille** du support à traiter,
- de l'**aspect de la surface** (lisse/grenue, mate/brillante...),
- des couleurs des **surfaces voisines**,
- pour les enduits naturels, du degré et de la vitesse de séchage.

un essai en vraie grandeur est vivement conseillé : env. 1m² réalisé suffisamment tôt pour permettre de valider la teinte après séchage.

Les couleurs des portes, portails et ferronneries

Portes et portails (P) (réf. RDS)
(bois ou métal)

000 45 00 P*
030 40 30 PF*
070 40 10 P*
030 40 40 P*
170 30 10 PF
240 60 20 P

Ferronneries (F) (réf. RDS)
(garde-corps, grilles, marquises...)

010 20 20 PF	240 40 25 PF*
040 40 30 PF	060 50 10 PF
110 30 20 P*	240 30 10 F
160 30 20 PF	250 20 25 PF
000 25 00 F	030 40 40 PF*
170 30 15 PF	070 70 40 P*

Les couleurs des bâtiments agricoles
Bardages (B), couvertures (C) (réf. RAL classic & réf. RDS)

9002 B*	7032 B*C*	7022 C	1002 B*
7006 B	1019 B*	8014 B*	070 80 30 BC
4750 C*	6003 BC	6011 B	8012 C

Remarque

Les couleurs de ce nuancier sont données à titre indicatif. Le procédé utilisé pour imprimer cette fiche ne permet pas une reproduction exacte des couleurs préconisées. Veuillez vous référer au numéro indiqué sous les pastilles échantillons qui correspond aux nuanciers Ral Design System (RDS) et RAL Classic du bâtiment.

