

Département du Doubs
COMMUNE DES FONTENELLES

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement d'Urbanisme

Dossier à Arrêter
(V4 – Janvier 2022)

4.	PLU arrêté par le Conseil Municipal le : Dossier visé par la Préfecture le : PLU approuvé par le Conseil Municipal le : Dossier visé par la Préfecture le : Exécutoire le :	
----	---	--



Sommaire

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT ECRIT	3
TITRE I ^{ER} - DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
CHAPITRE 1 : ZONE UA.....	14
CHAPITRE 2 : ZONE UB.....	34
CHAPITRE 2 : ZONE UE.....	51
CHAPITRE 2 : ZONE UY.....	56
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	63
CHAPITRE 1 : ZONE 1AU.....	64
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES.....	76
CHAPITRE 1 : ZONE A	76
CHAPITRE 2 : ZONE N.....	93

Mode d'emploi du règlement écrit

Le règlement écrit est divisé en quatre titres :

Titre I – Dispositions générales

Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaine (U)

Titre III – Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

Titre IV – Dispositions applicables aux zones agricoles (A) et aux zones naturelles (N)

Pour utiliser ce document, il convient :

- de prendre connaissance des dispositions générales comprenant notamment le lexique pour la bonne compréhension du corps et de l'application des règles ;
- d'identifier au préalable la zone dans laquelle est située votre terrain sur les plans graphiques du règlement puis de faire une lecture du chapitre correspondant à ladite zone. Vous y trouverez le corps de règles s'appliquant à votre terrain.

Titre I^{er} - Dispositions générales

Le présent règlement est établi en application des articles R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme relatifs au Plan Local d'Urbanisme (PLU).

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune des FONTENELLES, représenté sur les plans de zonage (cf. Pièce 3 du dossier de PLU).

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 - LES REGLES GENERALES D'URBANISME

Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux "règles générales de l'Urbanisme", à savoir le Règlement National d'Urbanisme, faisant l'objet des articles R.111-1 et suivants. Sont et demeurent cependant applicables à l'ensemble du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme, les articles d'Ordre Public du Règlement National d'Urbanisme précisés à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme.

2.2 - LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique sont des servitudes administratives qui affectent l'utilisation du sol. Les règles du présent règlement peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

Conformément au Code de l'Urbanisme, la liste et le plan de localisation des servitudes d'utilité publique affectant le territoire de la commune des FONTENELLES sont annexés au Plan Local d'Urbanisme (cf. Pièce 5 du dossier de PLU).

ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES - IMMEUBLES BATIS EXISTANTS - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

a) En application de l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, « les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les (...) » articles L. 152-4 à L. 152-6 du Code de l'Urbanisme.

b) En application notamment des dispositions de l'article R421-12 d) du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal a décidé de soumettre à déclaration préalable par délibération l'édification des clôtures sur tout le territoire communal, excepté en zone agricole ou naturelle pour les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière. – en attente de Délibération à prendre par le CM

c) En application notamment des dispositions de l'article R421-17-1 e) du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal a décidé de soumettre à déclaration préalable par délibération les travaux de ravalement lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16, dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une construction existante. – en attente de Délibération à prendre par le CM

d) En application notamment des dispositions de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal a décidé d'instituer le permis de démolir sur la commune par délibération – en attente de Délibération à prendre par le CM

e) En application de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, « *Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolí, 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.* »

ARTICLE 4 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le Droit de Préemption Urbain s'applique sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de la Commune (cf. Pièce Annexe du dossier de PLU). – en attente de Délibération à prendre par le CM au moment de l'approbation du PLU.

ARTICLE 5 - VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

En matière d'archéologie préventive, les textes législatifs et réglementaires suivants sont applicables à l'ensemble du territoire communal :

- le Code du Patrimoine et notamment son livre V : les articles L.521-1 à L.524-16 et les articles L.531-1 à L.531-19 relatifs aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites ;
- le Décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Conformément à l'article 4 du Décret n°2004-490 du 3 juin 2004, la saisine du Préfet de Région, par la personne projetant les travaux ou l'autorité administrative chargée de l'instruction du projet, est obligatoire pour les opérations suivantes, quel que soit leur emplacement :

- les zones d'aménagement concerté (ZAC) créées conformément à l'article L.311-1 du Code de l'Urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les lotissements régis par l'article R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les aménagements et ouvrages précédés d'une étude d'impact au titre de l'article L.122-1 du Code de l'Environnement,
- et les travaux sur les immeubles classés au titre des Monuments Historiques dispensés d'autorisation d'urbanisme mais soumis à autorisation en application de l'article L.621-9 du Code du Patrimoine.

De plus, les travaux suivants font l'objet d'une déclaration préalable auprès du Préfet de Région, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire ou d'aménager, en application du Code de l'Urbanisme :

- les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 m,
- les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes, affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 m et sur une surface de plus de 10 000 m²,
- les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m²,
- les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 m et portant sur une surface de plus de 10 000 m².

Les autres projets, c'est-à-dire les travaux dont la réalisation est subordonnée à :

- un permis de construire en application de l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme,
- un permis de démolir en application de l'article L.421-3 du même Code,
- une déclaration préalable déposée en application de l'article L.421-4 du même Code,
- un permis d'aménager en application de l'article L.421-2 du même Code,
- une décision de réalisation de zones d'aménagement concerté en application des articles R.311-7 et suivants du même Code,

ne donneront pas lieu à une saisine du préfet de Région, sauf si ce dernier, en application de l'article 6 de ce même décret, demande communication d'un dossier qui ne lui a pas été transmis, lorsqu'il dispose d'informations lui indiquant que le projet est susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique.

De même, en application de l'article 7 de ce Décret, les autorités compétentes pour délivrer les autorisations ci-dessus, peuvent décider de saisir le Préfet de Région pour un dossier, en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

D'autre part, en application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites, toute découverte de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie.

*Adresse postale : DRAC – Service Régional de l'Archéologie
7 rue Charles Nodier - 25043 BESANCON Cedex - Tél. 03 81 25 54 07.*

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal en application de la Loi n° 80-832 du 15 juillet 1980 modifiée, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

ARTICLE 7 - PREVENTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

7.1 - RISQUE SISMIQUE

La commune est classée en zone à risque sismique 3 « modérée », d'après le zonage sismique institué par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010. Ce zonage ainsi que les nouvelles règles de construction parasismiques sont entrés en vigueur le 1^{er} mai 2011. Des prescriptions parasismiques sont imposées aux nouvelles constructions au titre du Décret n°916-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique.

7.2 - RISQUES NATURELS LIES AU SOL

Au regard de l'Atlas des Risques Géologiques du Doubs mis à jour en 2012, la commune des FONTENELLES est affectée par des risques d'affaissement et d'effondrement des sols plus ou moins importants selon les secteurs. Pour garantir l'information des pétitionnaires, constructeurs et usagers quant à ces aléas, les secteurs en zone d'aléa faible à fort sont identifiés par une trame spécifique au règlement graphique (en vertu de l'article R.151-31 2° et R.151-34 1° du Code de l'Urbanisme). Selon le niveau d'aléa, il pourra être exigée la réalisation d'une étude géotechnique sous la responsabilité du constructeur avant d'entreprendre tous travaux affectant le sol. Pour tout aménagement ou construction sur les secteurs concernés, il conviendra de se référer aux dispositions précisées à l'article 2.1 de la zone.

Une notice de la DDT relative à la constructibilité dans les zones de risques d'effondrement de terrain est annexée au Rapport de Présentation du présent PLU (Annexe 3).

Dans ces secteurs, est interdite toute reconstruction après sinistre si celui-ci a été causé par l'effondrement d'une cavité souterraine.

7.3 - ALÉA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

La commune est concernée par un aléa faible à moyen du phénomène retrait-gonflement des argiles.

En application du Code de la Construction et de l'Habitation, il est imposé la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement des argiles d'aléa moyen. Cette reconnaissance de sol doit permettre de vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes au droit de la parcelle et de mettre en œuvre le cas échéant les mesures qui visent d'une part à limiter les mouvements auxquels est soumis le bâti et, d'autre part, à améliorer sa résistance à ces mouvements.

Pour garantir l'information des pétitionnaires, constructeurs et usagers, les secteurs concernés par l'aléa moyen sont identifiés par une trame spécifique au règlement graphique en vertu de l'article R.151-34 1° du Code de l'Urbanisme. Sur la portion Sud du territoire concernée par un risque d'aléa faible de retrait-gonflement des argiles, la réalisation d'études de sol préalablement à la construction est recommandée.

7.4 – ROUE CLASSEE A GRANDE CIRCULATION

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD437, route classée à grande circulation par Décret du 31 Mai 2010. Cette bande inconstructible est identifiée par une trame spécifique sur les plans de zonage (Pièce 3 du dossier de PLU) en vertu de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme.

7.5 - PROTECTION AGRICOLE

L'implantation des constructions, à usage d'habitation ou habituellement occupées par des tiers, par rapport aux bâtiments agricoles devra respecter les règles de réciprocité imposées par l'article L.111-3 du Code Rural, issue de la Loi d'Orientation Agricole du 9 Juillet 1999. Les bâtiments agricoles éventuellement concernés par ces périmètres de protection sont identifiés au règlement graphique par une ★ (cf. Pièce 3 du dossier de PLU).

ARTICLE 8 – LEXIQUE

8.1. Acrotère

L'acrotère est le muret situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

8.2. Alignement

L'alignement s'entend du fait d'aligner une construction sur une emprise publique ou une voie ouverte à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit son statut ou sa fonction (voie piétonne, cycliste, route, chemins, places et parc de stationnement public).

En cas d'emplacement réservé voué à la création d'une voie ou emprise publique nouvelle ou à l'élargissement d'une voie ou emprise publique existante, les règles de recul se mesurent à partir du futur alignement.

N'est pas pris en compte dans le calcul de cette marge, toute saillie inférieure ou égale à 0,30 m par rapport au nu du mur de façade (débord de toit, garde-corps, élément technique, modénature de façade...), sans que ces derniers ne puissent être situés en surplomb du domaine public.

8.3. 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.

8.4. Arbalétrier

L'arbalétrier est une pièce de charpente oblique, élément de la ferme. Les deux arbalétriers portent les versants du toit.

8.5. Arc en plein cintre & arc surbaissé

L'arc en plein cintre est un arc parfaitement semi-circulaire, ce qui le distingue de l'arc surbaissé. L'arc surbaissé (ou arc segmentaire) est un arc fait d'un segment de cercle inférieur au demi-cercle dont le centre est situé au-dessous de la naissance.

8.6. Bande de rive

La bande de rive est à l'extrémité du toit du côté du mur pignon.

8.7. Bardage

Un bardage est le recouvrement d'un mur extérieur. Il a un double rôle, décoratif mais aussi de protection des intempéries. A l'origine en bardeaux (planchettes de bois), on le trouve aussi en PVC, en plaques métalliques, en bac acier...).

8.8. Bardeau

Un bardeau est une courte planchette de bois obtenue par fendage de chêne, de pin, de sapin, ... Il est employé pour la couverture des pentes de toit supérieures à 20 degrés. Il est également utilisé pour les façades des maisons ou des bâtiments agricoles des régions montagneuses de Franche-Comté, de la Suisse et des Alpes où il est appelé tavaillon.

8.9. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

8.10. Brise-bise

Un brise-bise est une prolongation des murs pignons. Ce dispositif crée un espace abrité à l'avant de la maison, protégeant la façade des intempéries. On le nomme « coche » dans le Jura.

8.11. Campanile

Un campanile est un clocher formant édicule sur le toit d'un bâtiment. Il paraît posé sur celui-ci et est souvent construit en charpente.

8.12. Chapiteau

Un chapiteau est un élément de forme évasée qui couronne un support vertical et lui transmet les charges qu'il doit porter. d'un point de vue ornemental, il est le couronnement, la partie supérieure d'un poteau, d'une colonne, d'un pilastre, d'un pilier ...

8.13. Clôture

Une clôture est un ouvrage placé sur tout ou partie d'une propriété pour en fixer les limites et en empêcher l'accès. Elle n'est pas systématiquement édifiée en limite de propriété, mais bien souvent elle est élevée en limite du domaine public et/ou en limite séparative.

8.14. Construction & Construction existante

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. Les clôtures, bénéficiant d'un régime propre, ne sont pas de constructions.

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.

8.15. Coyau

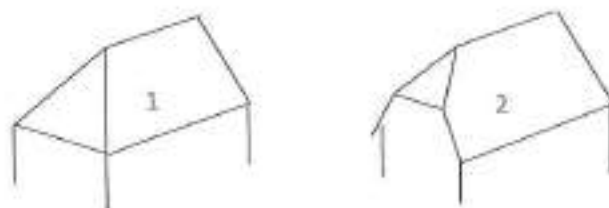
Un coyau est la pièce oblique d'un versant de toit, portant sur le bas des chevrons et adoucissant la pente du versant dans sa partie basse.

8.16. Croupe & Demi-croupe

Une croupe est un pan de toit de forme généralement triangulaire. Une demi-croupe est une croupe qui ne descend pas aussi bas que les longs pans d'une toiture. C'est un pignon dont le sommet est remplacé par une petite croupe.

Illustrations [Source : PRELUDE]

1) Toit à croupe 2) Toit à demi-croupe



8.17. Edicule

Un édicule est une petite construction isolée dans un espace ouvert ou adossée à une construction, d'emploi et de statut variés.

8.18. 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.

8.19. Espaces non bâtis et abords

Par espaces non bâtis et abords, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations, libres de surfaces minéralisées et imperméabilisées et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles.

8.20. Espalier

L'espalier est une forme d'arbre, le plus souvent fruitier, obtenue par une technique de taille permettant d'avoir un arbre à forme plate.

8.21. 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.

8.22. 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.

8.23. Fronton

Un fronton est un ornement d'architecture correspondant à un couronnement en forme de triangle.

8.24. 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.

8.25. 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 faitage 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.

8.26. Lambrechure

La lambrechure est le nom donné aux planches posées verticalement en partie haute du pignon des fermes comtoises.

8.27. Lambrequin

Un lambrequin est un ornement découpé et souvent ajouré, plus ou moins épais, en bois ou en métal, fixé en bordure de toit ou à la partie supérieure d'une fenêtre.

8.28. Levée de grange

La levée de grange est un remblais de terre, de pierre ou de maçonnerie, permettant aux véhicules agricoles d'accéder à la grange.

8.29. 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.

La distance par rapport aux limites séparatives se mesure horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative. N'est pas pris en compte dans le calcul de cette marge, toute saillie inférieure ou égale à 0,60 m par rapport au nu du mur de façade (débord de toit, garde-corps, élément technique, modénature de façade...), ainsi que les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (antenne, éolienne, garde-corps ...).

8.30. Local accessoire

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

8.31. Logement aidé

Un logement aidé (ou conventionné) est un logement qui bénéficie par convention d'une aide de l'Etat pour son acquisition ou sa construction. Se reporter aux dispositifs énoncés au Livre III du Code de la Construction et de l'Habitation.

8.32. Marquise

Une marquise est un auvent vitré situé au-dessus d'une porte d'entrée ou d'un perron.

8.33. Meneau

Un meneau est un montant vertical (et par extension horizontal) en maçonnerie ou en pierre qui divise une baie ou une fenêtre en plusieurs compartiments vitrés.

8.34. Modénature

La modénature est l'ensemble des éléments d'ornement solidaires de la façade que constituent les moulures et profils des moulures de corniche, ainsi que les proportions et dispositions des membres de façade constituant le style architectural.

8.35. Moellon

Un moellon est un petit bloc de pierre brut, plus ou moins équarri, utilisé dans les constructions traditionnelles.

8.36. Mur-bahut, muret et mur de soutènement

Un mur-bahut est un mur bas surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage : une grille, un grillage, ...

Un muret est un petit mur simple, en pierres sèches ou maçonné.

Un mur de soutènement a pour but et pour effet d'empêcher les terres de la propriété supérieure de glisser ou de s'abattre sur une propriété inférieure. Il doit être de la hauteur nécessaire au maintien des sols. Il n'est pas considéré comme une clôture.

Illustrations (source : Prélude)

1) Mur-bahut surmonté d'un ouvrage en bois 2) Mur en pierres rèches 3) Mur de soutènement en béton



8.37. Mur gouttereau & Mur pignon

Le mur gouttereau est le mur extérieur situé sous les gouttières ou les chéneaux d'un versant de toit.
Le mur pignon est le mur fermant l'extrémité d'un bâtiment.

8.38. Oculus

Un Oculus est une petite ouverture dont le tracé est un cercle ou un ovale, ménagée dans un mur ou une voûte.

8.39. Opération d'aménagement d'ensemble

Une opération d'aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière. Toutefois, constituent notamment des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les associations foncières urbaines (AFU), les permis groupés et tout permis de construire aboutissant à la création d'un nouvel ensemble d'habitation.

8.40. Pilastre

Un pilastre est un élément vertical formé par une faible saillie rectangulaire d'un mur, généralement muni d'une base et d'un chapiteau.

8.41. Ran-pendu

Le ran-pendu est un rang de lambrequine en surplomb qui protège les abords de la ferme soumise à la pluie et évite que la neige ne s'entasse devant.

8.42. Remontée capillaire

La remontée d'humidité par capillarité désigne la migration d'humidité dans les murs en contact avec un sol humide et du fait de la structure poreuse du matériau qui les constitue.

8.43. Rive de toit

Le rive de toit est l'extrémité du toit du côté du mur-pignon.

8.44. Soubassement

Le soubassement est la partie inférieure des murs d'une construction, d'un élément de décor, d'une baie, d'une cheminée... Par extension, c'est le socle continu régnant à la base d'une façade.

8.45. Soupirail

Un soupirail est une ouverture pratiquée à la partie inférieure d'un édifice, pour donner accès et/ou un peu d'air et de jour à une cave, à un sous-sol.

8.46. Sous-sol

Par sous-sol, il doit être entendu que le niveau de plancher inférieur au niveau naturel du terrain, c'est à dire le niveau qui se trouve en dessous de la surface du sol, à plus ou moins grande profondeur.

8.47. Tavaillon

Un tavaillon est une courte planchette de bois obtenue par fendage d'épicéa, d'environ 30 cm de long sur 8 cm de large, utilisé en couverture ou en bardage vertical des constructions.

8.48. Trumeau

Un trumeau est une partie d'un mur, d'une cloison comprise entre deux baies, deux portes-fenêtres, qui supporte en son milieu le linteau d'un portail ou d'une fenêtre.

8.49. Tuyé (ou Tué)

Un tuyé est une grande cheminée en forme de pyramide recouvrant totalement une pièce et servant initialement à faire fumer la viande.

8.50. Voies et emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines

Extrait du rapport de présentation

Selon l'article R.151-18 du CU, " 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".

AUX FONTENELLES, les zones urbaines sont les suivantes :

- *la zone "UA" qui couvre la zone urbaine d'intérêt patrimonial ;*
- *la zone "UB" qui couvre la zone urbaine du village ;*
- *la zone "UE" qui couvre la zone urbaine vouée à l'accueil d'activités sportives et de loisirs ;*
- *la zone "UY" qui couvre la zone urbaine vouée à l'accueil des activités économiques.*

CHAPITRE 1 : ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE « UA »

Extrait du rapport de présentation

AUX FONTENELLES, la zone UA concerne les espaces urbains d'intérêt patrimonial, à savoir les espaces du village originel ainsi que le site historique du Couvent de la Retraite Chrétienne. Le tissu bâti est dense et accueille une réelle mixité des fonctions : habitation, équipements publics, activités, services ...

L'objectif est de préserver les caractéristiques urbaines, historiques et architecturales de ces secteurs tout en y permettant le développement de l'habitat et en permettant l'accueil ou le maintien des commerces et activités de services ainsi que des équipements d'intérêt collectif et services publics.

La Zone UA est concernée pour partie par le risque retrait-gonflement des argiles d'aléa moyen.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UA1 - DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

Les destinations et sous-destinations interdites ou autorisées sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante :

- * Autorisation : A
- * Interdiction : I
- * Autorisation sous conditions : As. Les conditions sont reprises dans l'article UA2

Destination	Sous-destination	Autorisation ou Interdiction dans la zone	Autorisation sous conditions dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I	
	Exploitation forestière	I	
Habitation	Logement		As
	Hébergement	A	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		As
	Restauration	A	
	Commerce de gros	I	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A	
	Hébergement hôtelier et touristique	A	
	Cinéma	I	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	
	Salles d'art et de spectacles	A	
	Equipements sportifs	A	
	Autres équipements recevant du public	A	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		As
	Entrepôt	I	
	Bureau	A	
	Centre de congrès et d'exposition	A	

UA2.1 – SECTEURS A RISQUES

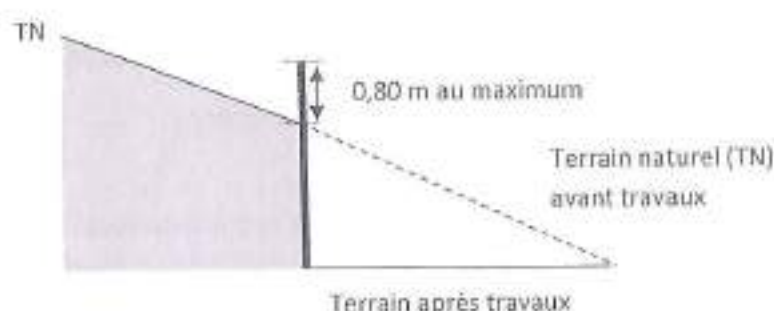
Dans les secteurs concernés par un aléa moyen du phénomène retrait-gonflement des argiles, aucune construction n'est possible sans la réalisation préalable d'une étude de sol. Cette reconnaissance de sol doit permettre de vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes au droit de la parcelle et de mettre en œuvre le cas échéant les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, afin de prévenir le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. En dehors de ces secteurs, l'étude de sol préalable à toute construction est recommandée.

UA2.2 - USAGES ET AFFECTATIONS INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

a) Les carrières, dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures ne sont pas autorisés, ainsi que le camping-caravanning et les habitations légères de loisirs.

b) Les exhaussements et affouillements du sol sont admis, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone et de s'intégrer harmonieusement au paysage environnant. Les mouvements de terrain devront être traités pour présenter des pentes et des hauteurs de mur de soutènement n'entraînant pas de partie surhaussée supérieure à 0,80 m en tout point de cet exhaussement par rapport au sol avant travaux à l'aplomb de ce point.

Illustration de la règle de la partie surhaussée autorisée d'un mur de soutènement (Source : PRELUDE)



UA2.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

a) Les constructions et installations agricoles sont autorisées sous réserve d'être nécessaires à la mise aux normes ou à l'extension d'une exploitation agricole préexistante à l'approbation du PLU.

b) L'artisanat et le commerce de détail ainsi que l'industrie sont autorisés sous réserve de ne pas entraîner des nuisances (sonores, olfactives, paysagères...), des dangers incompatibles avec l'habitat et sans que la surface de vente consacrée à l'activité admise n'excède pas 300 m².

b) En cas de réalisation d'un programme d'habitat collectif d'au moins 8 logements en construction neuve ou en réhabilitation, un minimum de 2 logements aidés à regrouper dans le même immeuble est obligatoire dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application de l'article L.151-15 du CU . Le nombre minimum de logements aidés est augmenté de 1 par tranche de 5 logements ajoutés au minimum de 8 décrit dans l'alinéa précédent

ARTICLE UA3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA3.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1°/ - REGLES

Afin de générer à terme un certain ordonnancement des façades sur rue, les constructions sont implantées de 2 à 6 mètres en recul de la limite de la voie ou de l'emprise publique. Et en tout état de cause, un recul de 6 mètres est maintenu devant les entrées de garages.

2°/ - REGLES ALTERNATIVES

a) Par exception, la règle précédente n'est pas applicable pour :

- les équipements techniques d'intérêt général (transformateurs électriques, réseau de transport d'énergie, abribus, pylônes, antennes, etc.), pour lesquels des exigences fonctionnelles ou techniques nécessitent une implantation différente, mais sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- les équipements d'intérêt collectif et services publics, où une implantation différente est nécessaire pour répondre au mieux aux besoins des services publics et/ou dans le but de souligner leur rôle symbolique.
- l'extension des bâtiments existants, où un retrait par rapport aux voies et emprises publiques similaire à l'existant est autorisé pour assurer une bonne intégration paysagère de l'ensemble.

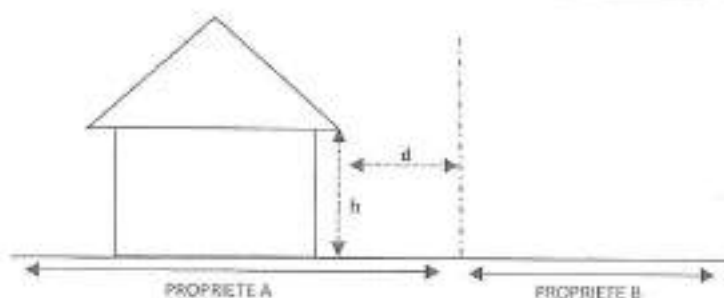
b) Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pentes, etc.), pour des motifs de bonne fonctionnalité ou de sécurité, il peut être imposé un recul différent des principes généraux énoncés ci-dessus selon les cas pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

UA3.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1°/ - REGLE

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul égal à la moitié de la différence d'altitude de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($d = h/2$, minimum 3 mètres).

Illustration proposée par PRELUDE de la règle $d = h/2$, minimum 3 mètres.



En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur de la construction est limitée à 3.50 m sur la limite séparative. Elle doit également respecter les règles d'intégration architecturales pour les bâtiments repérés au titre du L151-19 du CU.

2°/ - REGLES ALTERNATIVES

a) Par exception, les règles précédentes ne sont pas applicables pour :

- les équipements techniques d'intérêt général (transformateurs électriques, réseau de transport d'énergie, abribus, pylônes, antennes, etc.), pour lesquels des exigences fonctionnelles ou techniques peuvent nécessiter une implantation différente, mais sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

- les équipements d'intérêt collectif et services publics, ceux-ci pouvant être implantés à des reculs différents pour répondre au mieux aux besoins des services publics et/ou dans le but de souligner leur rôle symbolique.
- En cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté en limite séparative tout en ne dépassant la hauteur en limite du bâtiment existant.

b) Il peut être imposé un recul différent des principes généraux énoncés ci-dessus pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation ou de l'architecture des constructions existantes dans le parcellaire voisin, notamment de la situation de leurs ouvertures.

Une notice paysagère comprenant plans et photographies de l'environnement existant et de l'insertion du projet vis à vis des constructions environnantes le justifie au sein du dossier d'autorisation.

c) Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage, croisement de voies, pentes, talus, etc.), pour des motifs de bonne fonctionnalité, de sécurité ou d'ensoleillement, il peut être imposé un recul différent des principes généraux énoncés ci-dessus selon les cas pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Une notice paysagère comprenant plans et photographies de l'environnement existant et de l'insertion du projet vis à vis des constructions environnantes le justifie au sein du dossier d'autorisation.

UA3.3 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1°/ - REGLE

En front de rue, la hauteur des constructions et installations admises s'harmonise avec la hauteur moyenne du bâti environnant, sans excéder 12 mètres au faitage.

Au-delà du front bâti sur rue, une hauteur différente pourra être admise pour les annexes, notamment abri de jardin, piscine,

2°/ - REGLES ALTERNATIVES

a) Par exception, la règle précédente n'est pas applicable pour les équipements d'intérêt collectif et les services, dans le but de souligner le rôle symbolique et monumental de ces bâtiments ;

b) Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie dans les constructions, tel que le rehaussement de couverture pour l'isolation thermique, peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur dans le respect des dispositions de l'article UA4 relatives à l'aspect des constructions. Et les éléments techniques utilisés sur le toit afin d'assurer la performance énergétique du bâtiment ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximale (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, aérogénérateurs ...).

ARTICLE UA4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Il sera fait application de l'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"*.

A ce titre, les préconisations générales et les recommandations techniques de l'OAP patrimoniale sont à prendre en considération afin d'assurer à la fois la préservation des constructions recensées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et le maintien de la qualité et de l'attrait du paysage communal par les futures opérations d'aménagement du territoire.

Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

UA4.1 – INTERVENTION SUR UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

a) Principes généraux

La création d'une annexe ou d'une extension doit s'inspirer des volumétries et apparences des bâtiments existants. L'utilisation de matériaux qui se distinguent du volume principal peut être envisagée, l'important est d'obtenir une cohérence avec le bâtiment principal (volume, toiture, couleur, ...).

Les règles suivantes sont à respecter à moins de démontrer qu'elles sont contraires à l'usage de matériaux et de techniques de construction permettant la performance énergétique du bâtiment et l'utilisation de systèmes de production d'énergie renouvelable.

b) Les volumes

Le corps principal de la construction autorisée est de forme compacte et de volume simple, ainsi :

- la juxtaposition de formes bâties par extension du corps principal sans homogénéité de la ou des toitures est interdite ;
- les décrochés en façade comme en toiture sont interdits, excepté ceux pouvant être liés à l'implantation d'une annexe accolée au corps principal de la construction.

Illustration d'une forme architecturale complexe à éviter
(source : CAUE25)



c) Les teintes

Une cohérence est à rechercher entre les teintes des menuiseries, des façades, des encadrements et de la toiture (consulter les recommandations techniques présentées dans le document OAP).

- Le matériau de couverture est de couleurs rouge flamme à brun rouge et d'aspect similaire à la tuile. Les toits en zinc ou en tavaillons sont admis ainsi que les aspects gris correspondant au RAL 7045.
- La couleur des façades et des menuiseries respecte le milieu chromatique ambiant (façades avoisinantes, couleurs du bâti ancien). Les teintes proscrites sont les couleurs vives et criardes. Le blanc franc est également interdit.
- Les teintes de bois ou d'aspect similaire sont limitées à trois couleurs sur l'ensemble de la construction, comprenant la lambrequine, les volets, les portes et les menuiseries. Les menuiseries des ouvertures réalisées dans un bardage ont une teinte proche de celle du bardage.
- Les éléments de ventilation ou de chauffage placés à l'extérieur de la construction ne devront pas être composés de teintes brillantes.
- Le traitement de la bande de rive, en partie inférieure de la toiture, est de la teinte de la couverture (tuiles) ou de celle du métal non traité.

d) Les façades

Les façades ont un caractère régional et utilisent les matériaux d'aspects traditionnels de la région. Une unité de traitement de l'ensemble des façades d'une construction est demandée et une harmonie doit être recherchée avec les constructions voisines (teintes, aspects, sens de pose des bardages...).

Les aspects autorisés sont :

- les bardages de type planche ou tavaillons d'aspect bois posés majoritairement verticalement et obligatoirement de façon verticale sur le haut du pignon ;
- les façades maçonnées et enduites. L'enduit appliqué est réalisé en limitant les effets de relief (consulter les préconisations présentées dans le document OAP) ;

Les éléments de modénature existants (décoration, sculpture, ...), les inscriptions visibles en façade ayant une valeur historique ou les niches accueillant des vlerges ou d'autres petites sculptures sont à conserver. Les lambreques existantes sont également conservées ou remplacées.

Les appareillages techniques (climatiseurs, pompes à chaleur, ventilation, chauffage...) sont à dissimuler ou à intégrer au bâti ; aucun coffrage ne devant être visible notamment depuis les voies et emprises publiques.

Les éléments se rapportant à une activité (devantures de magasins et leurs enseignes) sont intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au caractère de l'édifice et à son environnement.

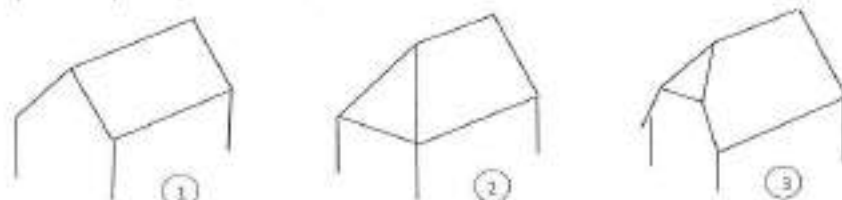
e) La toiture

Concernant la forme :

- En cas de reprise de la toiture, celle-ci est à 2 pans, à croupe ou avec demi-croupe et avec débords de toit. Et les pentes de toiture et sens de faitage doivent être semblables à celles des constructions existantes les plus voisines.

Illustrations des formes de toiture autorisées (Source : PRELUDE)

1) Toit à 2 pans 2) Toit à croupe 3) Toit à demi-croupe



- Les extensions ou annexes accolées aux bâtiments principaux privilégient les prolongements de toitures, mais peuvent le cas échéant être réalisés avec un seul pan dans la mesure où celui-ci reprend des pentes identiques à celles de la toiture.

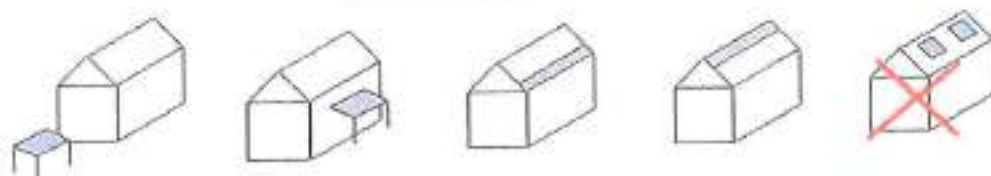
- Les souches de cheminée anciennes sont à conserver, ainsi que les avancées de toiture importantes sur le mur gouttereau comportant des poutres parallèles aux arbalétriers avec extrémité sculptée.

Illustration de l'avancée de toit importante sur mur gouttereau à conserver (Source : CAUE25)



- A moins d'occuper l'ensemble de la toiture, les capteurs solaires sont alignés dans le même sens et regroupés sur un seul champ de forme géométrique simple (rectangle, bande horizontale ...) en partie basse ou haute de la toiture.

Illustrations (Source : CAUE25)



f) Les ouvertures

- Toute modification ou création d'ouverture en façade, implique de conserver

Illustration du principe (Source : CAUE25)

l'ordonnement avec les ouvertures existantes, sur les plans horizontal et vertical.

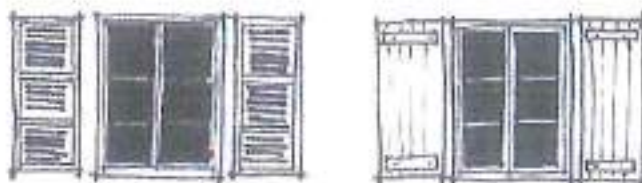
Afin d'assurer un équilibre visuel, l'alignement vertical comme horizontal des ouvertures est systématiquement à rechercher, en façade comme en toiture mais également entre les ouvertures de façades et celles en toiture qui les surplomberaient.



- La création d'ouverture doit s'inspirer des dimensions traditionnelles du bâti, notamment en visant à réaliser des ouvertures aux proportions plus hautes que larges. Les portes de garage échappent à cette règle. L'utilisation de meneau est utilisée pour créer une rangée d'ouverture de type baie vitrée.
- Les encadrements en pierre ou en bois des ouvertures sont à conserver. Dans le cas de création d'ouverture, les encadrements sont réalisés de manière similaire (aspect, matériaux, forme, ...) à ceux existants. Aucun encadrement n'est réalisé en cas d'ouvertures dans un bardage.
- Les écharpes (ou « Z ») sur les volets sont interdits. Sont admis les persiennes et les volets pleins, avec au maximum un renfort en partie haute du volet et un autre en partie basse de celui-ci. Les persiennes existantes sont à conserver.

Illustrations des volets autorisés (Source : CAUE25)

1) persienne 2) volet plein avec renfort



Les volets roulants sont autorisés, sous réserve que les caissons ne soient pas visibles de l'extérieur. La pose d'un lambrequin nécessaire à l'occultation du caisson des volets-roulants impose un traitement similaire à toutes les ouvertures d'une même façade.

- Les ouvertures de portes de grange existantes sont conservées dans leur forme initiale ainsi que les ponts de grange. Toute réinterprétation pour des usages différents de ceux d'origine doivent faire l'objet d'un projet argumenté d'un point de vue de l'architecture et du patrimoine.
- Le traitement entre les différentes ouvertures d'une même façade est homogène (apparence, contour, matériau, couleur ...). En cas d'impossibilité, il respectera une logique de rang : homogénéité de traitement pour les ouvertures d'un même étage.
- Toute création ou modification d'ouverture en toiture implique un ordonnancement des ouvertures, y compris avec la façade, sur les plans horizontal et vertical. Toute création de lucarne correspond au type déjà existant sur la toiture. En l'absence de modèle préexistant, seules les lucarnes à 2 pans (dites jacobines), à croupe (dites capucines) ou rampantes sont autorisées, ainsi que les tabatières et les châssis de toit (de type Velux®).

Illustrations des ouvertures sur toit autorisées (Source : CAUE25)

1) Lucarne à 2 pans ou jacobine 2) Lucarne à croupe ou capucine 3) Tabatière 4) Châssis de toit 5) Lucarne rampante



g) La gestion des déchets

Pour toute nouvelle construction principale de plus de 300 m² de surface de plancher ou opération comportant plus de 3 logements, un emplacement doit être prévu sur le terrain privé, qu'il soit ou non intégré à la construction, permettant de stocker les conteneurs de déchets selon les dispositions réglementaires en vigueur (notamment d'hygiène et de sécurité).

Le compostage individuel ou en pied d'immeuble devra également être possible. Dans tous les cas, ces emplacements ou locaux devront être conçus avec un souci d'intégration au contexte paysager et urbain environnant.

UA4.2 – NOUVELLES CONSTRUCTIONS

a) Principes généraux

Toute nouvelle construction doit bénéficier d'une bonne insertion depuis le lointain et par rapport au paysage urbain dans lequel elle s'inscrit. Une notice paysagère comprenant plans et photographies de l'environnement existant et de l'insertion du projet vis à vis des constructions environnantes le justifie au sein du dossier d'autorisation.

L'insertion des constructions nouvelles dans le paysage proche et lointain vise à préserver ou à renforcer la cohésion d'ensemble du tissu bâti en s'inscrivant dans la continuité de l'existant, au niveau de l'implantation et de la volumétrie.

b) L'implantation

Les constructions s'adaptent par leur conception au terrain naturel :

- En terrain plat, les talus artificiels sont proscrits ; le rez-de-chaussée est implanté sensiblement au niveau du sol naturel.
- En terrain pentu, on cherche à minimiser les mouvements de terrain en utilisant judicieusement la pente. La construction accompagne alors la pente ou s'encastre dans celle-ci, sous réserve de réaliser un drainage périphérique pour évacuer les eaux de surface qui proviennent du ruissellement (Les points de rejet des eaux drainées devront être définis pour ne pas occasionner de dégâts sur les constructions voisines).

c) Les volumes

Le corps principal de la construction autorisée est de forme compacte et de volume simple, ainsi :

- les volumétries et formes de bâtiment sont proches de celles du bâti local traditionnel : parallélépipédique, et plutôt rectangulaire que carré ;
 - la juxtaposition de formes bâties par extension du corps principal sans homogénéité de la ou des toitures est interdite ;
 - les décrochés en façade comme en toiture sont interdits, excepté ceux pouvant être liés à l'implantation d'une annexe accolée au corps principal de la construction.
- le volume (hauteur, longueur, largeur...) des nouvelles constructions devra s'inspirer des volumes existants situés à proximité.

Illustration d'une forme architecturale complexe à éviter
[source : CAUE25]



d) Les façades

Les façades ont un caractère régional et utilisent les matériaux d'aspects traditionnels de la région. Une unité de traitement de l'ensemble des façades d'une construction est demandée et une harmonie doit être recherchée avec les constructions voisines (teintes, aspects, sens de pose des bardages...). Leur couleur respectera le milieu chromatique ambiant, les teintes saturées sont interdites, seules des tons pastels sont admis, choisis dans les teintes traditionnelles issues de la couleur du calcaire naturel et vieilli, gris moyen, gris bleu à gris jaune. Les teintes prosrites sont les couleurs vives et criardes. Le blanc franc est également interdit.

Les aspects autorisés sont :

- les bardages de type planche ou tavaillons d'aspect bois posés verticalement ;
- les façades maçonnées et enduites. L'enduit appliqué est réalisé en limitant les effets de relief (consulter les préconisations présentées dans le document OAP).

Les appareillages techniques (climatiseurs, pompes à chaleur, ventilation, chauffage...) sont à dissimuler ou à intégrer au bâti ; aucun coffrage ne devant être visible notamment depuis les voies et emprises publiques.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au caractère de l'environnement.

Les extensions et les annexes sont traitées avec des matériaux et des couleurs identiques à ceux prédominants sur l'ensemble des façades des bâtiments principaux.

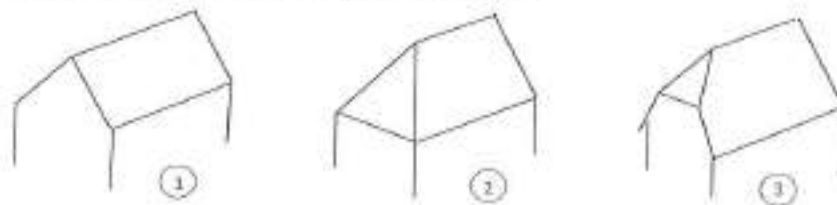
e) La toiture

Concernant la forme :

- Les toitures sont à 2 pans, à croupe ou avec demi-croupe.

Illustrations des formes de toiture autorisées (Source : PRELUDE)

1) Toit à 2 pans 2) Toit à croupe 3) Toit à demi-croupe



- Les pentes des toitures et sens de faitage doivent être semblables à celles des constructions existantes les plus voisines.
- Les extensions ou annexes accolées aux bâtiments principaux privilégient les prolongements de toitures, mais peuvent le cas échéant être réalisés avec un seul pan dans la mesure où celui-ci reprend des pentes identiques à celles de la toiture.
- Les toitures plates sont autorisées dans la mesure où elles sont végétalisées ou si elles constituent une terrasse accessible dont la surface est au plus égale à 25% de la surface de la construction, dans le cadre d'un projet architectural s'intégrant parfaitement dans le paysage.
- A moins d'occuper l'ensemble de la toiture, les capteurs solaires sont alignés dans le même sens et regroupés sur un seul champ de forme géométrique simple (rectangle, bande horizontale...) en partie basse ou haute de la toiture.

Illustrations (Source : CAUE25)



f) Les ouvertures

- Afin d'assurer un équilibre visuel, l'alignement vertical comme horizontal des ouvertures est systématiquement à rechercher, en façade comme en toiture mais également entre les ouvertures de façades et celles en toiture qui les surplomberaient.
- La création d'ouverture doit s'inspirer des dimensions traditionnelles du bâti environnant, notamment en visant à réaliser des ouvertures aux proportions plus hautes que larges. Les portes de garage échappent à cette règle. L'utilisation de meneau est utilisée pour créer une rangée d'ouverture de type baie vitrée.

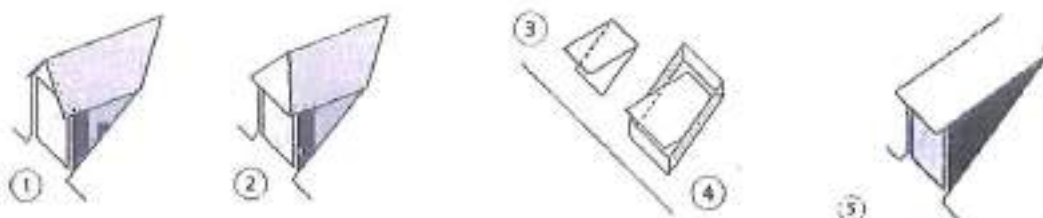
Illustration du principe (Source : CAUE25)



- Les encadrements des ouvertures sont réalisés de manière similaire (aspect, matériaux, forme, ...) à ceux existants à proximité et il est possible de recourir à de la peinture pour suggérer l'encadrements des ouvertures. Aucun encadrement n'est réalisé en cas d'ouvertures dans un bardage.
- Le traitement entre les différentes ouvertures d'une même façade est homogène (apparence, contour, matériau, couleur ...). En cas d'impossibilité, il respectera une logique de rang : homogénéité de traitement pour les ouvertures d'un même étage.
- Toute création d'ouverture en toiture implique un ordonnancement des ouvertures, y compris avec la façade, sur les plans horizontal et vertical. Seules les lucarnes à 2 pans (dites jacobines), à croupe (dites capucines) ou rampantes sont autorisées, ainsi que les tabatières et les châssis de toit (de type Velux®).

Illustrations des ouvertures sur toit autorisées (Source : CAUE25)

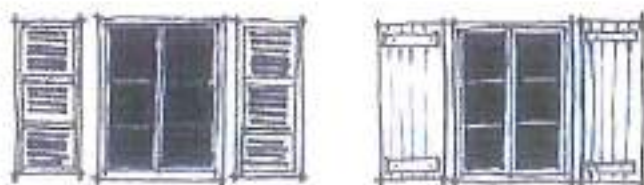
1) Lucarne à 2 pans ou jacobine 2) Lucarne à croupe ou capucine 3) Tabatière 4) Châssis de toit 5) Lucarne rampante



- Les écharpes (ou « Z ») sur les volets sont interdits. Sont admis les persiennes et les volets pleins, avec au maximum un renfort en partie haute du volet et un autre en partie basse de celui-ci.

Illustrations des volets autorisés (Source : CAUE25)

1) persienne 2) volet plein avec renfort



- Les volets roulants sont autorisés, sous réserve que les caissons ne soient pas visibles de l'extérieur. La pose d'un lambrequin nécessaire à l'occultation du caisson des volets-roulants impose un traitement similaire à toutes les ouvertures d'une même façade.

g) La gestion des déchets

Pour toute nouvelle construction principale de plus de 300 m² de surface de plancher ou opération comportant plus de 3 logements, un emplacement doit être prévu sur le terrain privé, qu'il soit ou non intégré à la construction, permettant de stocker les conteneurs de déchets selon les dispositions réglementaires en vigueur (notamment d'hygiène et de sécurité).

Le compostage individuel ou en pied d'immeuble devra également être possible. Dans tous les cas, ces emplacements ou locaux devront être conçus avec un souci d'intégration au contexte paysager et urbain environnant.

UA4.3 – LES ELEMENTS BATIS DE PAYSAGE A PROTEGER

Les éléments de patrimoine bâti classés au PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont identifiés au règlement graphique (Pièce 3.2 du dossier de PLU) et présentés dans le tableau ci-après. Tous travaux non soumis à un régime d'autorisation qui auraient pour effet de modifier ou de détruire ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable et un permis de démolir est exigé préalablement à la destruction de tout bâtiment protégé, en application des articles R.421-12 c. (édification des clôtures), R.421-17 d. et R.421-23 h. (travaux soumis à déclaration préalable) et R.421-28 e. (travaux soumis à permis de démolir) du Code de l'Urbanisme.

L'autorisation de travaux sur les édifices protégés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions de nature à préserver leurs caractéristiques, à les mettre en valeur ou à assurer leur pérennité.

Les travaux exécutés sur ces édifices sont conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts.

En cas de sinistre, les éléments bâtis protégés sont reconstruits à l'identique dans le respect de leurs caractéristiques initiales (implantation, volume, faitage, aspects des façades, ordonnancement et proportion des ouvertures...).

Outre les prescriptions particulières définies dans le tableau ci-après, les prescriptions générales de l'article UA4.1 s'appliquent à toutes les constructions inventoriées ci-après.

Il est également interdit sur les édifices recensés :

- d'utiliser un enduit en ciment dès lors que la maçonnerie est en pierre. L'utilisation d'un enduit à la chaux est nécessaire pour assurer la pérennité des édifices.
- d'installer des volets roulants. Lorsqu'ils sont existants, toute modification entraîne le besoin de recouvrir le caisson par un lambrequin, avec un traitement similaire pour toutes les ouvertures d'une même façade. Les persiennes sont à conserver ou à remplacer par des volets pleins, avec au maximum un renfort en partie haute du volet et un autre en partie basse de celui-ci.

L'isolation par l'extérieur de ces constructions n'est également pas autorisée dès lors qu'elle aurait pour conséquence de masquer les éléments patrimoniaux de la façade précisés dans le tableau ci-après dans la colonne « Prescriptions » ou de mettre en péril, par des procédés inappropriés, la pérennité de l'édifice.

Les édifices, édicules et calvaires présentés dans le tableau ci-après participent au maintien de la mémoire locale et de la qualité du cadre de vie ; ils doivent à ce titre être protégés. Des prescriptions de nature à assurer leur préservation sont définies pour chacun d'entre eux en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

N°	Dénomination	Photos	Prescriptions
1	Ancienne Ferme Rue Principale Section AA p100		Tous les éléments constitutifs et significatifs d'une époque sont à conserver et/ou à conforter : la lambrequine, les ouvertures avec arc segmentaire, l'ordonnement des façades, l'encadrement en pierre des ouvertures, l'emboîtement perpendiculaire du corps de ferme et du corps de l'habitation. En cas de changement de la porte de garage, il conviendra de trouver un modèle (matériaux, teinte) s'intégrant mieux à la façade ; la couleur blanche ne participe à la mise en valeur et au respect de l'édifice.
2	Ancienne Ferme et Annexe Rue Principale Section AA p99		Tous les éléments constitutifs et significatifs d'une époque sont à conserver et/ou à conforter : la levée de grange, la lambrequine, la toiture imposante à 2 pans, et l'ordonnement des façades. La remise est de même facture. Cet élément de patrimoine est également à conserver et à mettre en valeur.
3	Remise Rue Principale Section AA p98		Tous les éléments constitutifs et significatifs d'une époque sont à conserver et/ou à conforter : la lambrequine en partie haute et le soubassement en pierres enduit. En cas de réhabilitation, de nouvelles ouvertures pourront être réalisées en façade ou en toiture dans le respect du caractère patrimonial.
4	Ancienne Ferme Rue Principale Section AA p97		Tous les éléments constitutifs et significatifs d'une époque sont à conserver et/ou à conforter : les encadrements en pierre, les menuiseries en bois avec petits bois, l'avancée de toiture soutenue par des arbalétriers, les inscriptions discrètes des ouvertures (signe d'un atelier d'horlogerie) dans le bardage bois et la levée de grange. En cas de reprise du bardage, une pose verticale est souhaitée.
5	Ancienne Ferme horlogère Rue Principale Section AA p4		Tous les éléments constitutifs et significatifs d'une époque sont à conserver et/ou à conforter : les persiennes coulissantes, les pierres de taille animant les façades (les encadrements, les chaînages d'angle et socle), les éléments sculptés (lambrequine, rives), l'ordonnement et la proportion des ouvertures, les ouvertures jumelées et les bandeaux de fenêtres séparées par des meneaux (mémoire horlogère). Le clos est également à conserver (mur bahut en pierres de taille et grille en fer forgé).

6
Ancienne
Ferme

Rue Principale
Section AA
p5 et 6



Tous les éléments constitutifs et significatifs d'une époque sont à conserver et/ou à conforter : l'ordonnement de la façade sur la rue, la proportion des ouvertures (même si elles ont été modifiées à la fin du XX^e siècle, présence de béton), la lambrechure, les débords de toiture et la levée de grange.

En cas d'intervention sur les volets roulants, des lambrequins seront posés pour en cacher les coffres.

7
Réservoir Saint-
Claude

Rue Principale
Section AA



Élément de petit patrimoine qu'il convient de préserver et de respecter dans son apparence actuelle.

Hormis une rénovation qui en modifierait l'aspect sur la base d'informations historiques, il est à protéger pour ce qu'il est.

8
Ancienne Ecole
des Filles

Rue Principale
Section AA
p7



Tous les éléments constitutifs et significatifs d'une époque et de sa fonction sont à conserver et/ou à conforter : l'ordonnement des façades, les pierres de taille animant les façades (encadrements, chaînages d'angle, socle) et les oculus sur pignons.

L'extension à l'arrière est à conserver, tout comme ces éléments de modénature tels que les linteaux en acier, les fenêtres jumelées, le relief de la brique, les extrémités des poutres sculptées et les pilastres d'angle. L'enceinte composée d'un mur bahut surmonté d'une grille en fer forgé est à conserver et à restaurer.

9
Ancien
Presbytère

Rue Principale
Section AA
p90 et 91



Tous les éléments constitutifs et significatifs d'une époque et de sa fonction sont à conserver et/ou à conforter : l'ordonnement des façades, les pierres de taille animant les façades (encadrements, chaînages d'angle, socle), les lucarnes jacobines, les ouvertures jumelées et la toiture à croupes.

L'enceinte composée d'un mur bahut surmonté d'une grille en fer forgé est à conserver et à restaurer. Les joints au ciment sont à remplacer un enduit à base de chaux. Les garages situés à l'arrière sont à démolir ou à habiller avec un bardage pour assurer la cohérence de l'ensemble.

Attention, ce bâtiment connaît quelques désordres structurels (fissures) à analyser avant d'engager tous travaux.

**Ancienne Ecole
des Garçons**

Rue Principale
Section AA
p14



Tous les éléments constitutifs et significatifs d'une époque et de sa fonction sont à conserver et/ou à conforter : la toiture à croupes, les bardeaux losangés, l'ordonnement des façades, les pierres de taille animant les façades, les épis de faîtage, la lucarne jacobine et son parement en tavaillon et les souches de cheminée. L'extension à l'arrière est à conserver, comme ces éléments de modénature tels que les linteaux en acier, les fenêtres jumelées et le relief de la brique. L'enceinte composée de piliers et d'un mur bahut surmonté d'une grille en fer forgé est à conserver et à restaurer.

**Monument aux
Morts**

Rue Principale
Section AA



Elément de petit patrimoine qu'il convient de préserver et de respecter dans son apparence actuelle. Hormis une rénovation qui en modifierait l'aspect sur la base d'informations historiques, il est à protéger pour ce qu'il est.

**Croix de
Mission**

Rue Principale
Section AA
p89



Elément de petit patrimoine qu'il convient de préserver et de respecter dans son apparence actuelle. Hormis une rénovation qui en modifierait l'aspect sur la base d'informations historiques, il est à protéger pour ce qu'il est.

Eglise

Rue Principale
Section AA
p89



Patrimoine culturel qu'il convient de préserver et de respecter dans son apparence actuelle. Hormis une rénovation qui en modifierait l'aspect sur la base d'informations historiques, il est à protéger pour ce qu'il est.

**Mairie &
Ancienne Poste**

14

Rue Principale
Section AA
p36



Tous les éléments constitutifs et significatifs d'une époque et de sa fonction sont à conserver et/ou à conforter : la toiture à croupes, les épis de faîtage, les souches de cheminée, le fronton en toiture, le porche d'entrée avec fronton, l'ordonnement des façades, les pierres de taille animant les façades, les grilles des soupiraux et l'escalier en pierre et son garde-corps en fer forgé.

**Maison
Bourgeoise
« Le Château »**

15

Rue Principale
Section AA
p37



Tous les éléments constitutifs et significatifs d'une époque sont à conserver et/ou à conforter : la toiture à croupes, les épis de faîtage, les souches de cheminées, l'ordonnement des façades, les persiennes, le porche d'entrée, les pierres de taille animant la façades et les petits bois des ouvertures.

L'enceinte composée de piliers et d'un mur bahut surmonté d'une grille en fer forgé est à conserver et à restaurer.

**Horlogerie
Cheval**

16

Rue Principale
Section AA
p42



Tous les éléments constitutifs et significatifs d'une époque et de sa fonction horlogère sont à conserver et/ou à conforter, tels que les bandeaux vitrés composant les façades. Son architecture insolite est à respecter dans sa globalité, allant de la lambrequine à rang-pendu et toute la modénature l'accompagnant, de l'oriel à l'arrière, de la toiture à croupes, de l'ordonnement des façades, des encadrements des ouvertures avec petit-bois.

Le Bucher

17

Rue du Couvent
Section AA
p80



Tous les éléments constitutifs et significatifs d'une époque sont à conserver et/ou à conforter : l'ordonnement des façades, les épis de faîtage et les croupes.

En cas de reprise de la toiture et de la lucarne rampante, il conviendra d'assurer une meilleure intégration des ouvertures de toit (typologie, ordonnancement, proportion).

Ecole / Collège

18 Rue du Couvent
Section AA
p80



**Lycée /
Couvent &
Chapelle**

19 Rue du Couvent
Section AD
p37



Tous les éléments constitutifs et significatifs d'une époque et de sa fonction sont à conserver et/ou à conforter : l'ordonnement régulier des façades animées par des pierres de taille (des encadrements des ouvertures, des chaînages d'angles et des bandeaux), les menuiseries avec petit-bois, les persiennes et la toiture à croupes.

L'édicule marquant l'entrée est à conserver en l'état.

En cas de ravalement de la façade, les joints en ciment devront être remplacés par des joints à base de chaux.

Cet ensemble bâti et non bâti est à respecter dans son entièreté, que ce soient les bâtiments et leurs particularités architecturales (épis de faîtage, croupes, campaniles, oculus, ...), le mur d'enceinte en pierres sèches, les espaces passagers, la chapelle ...

En cas de reprise de la toiture et des châssis de toit (velux), il conviendra d'assurer une meilleure intégration de ces ouvertures par rapport aux façades afin de participer à la mise en valeur de l'édifice.

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

Lorsqu'ils ne sont pas en pleine terre, les abords des constructions et les espaces non bâtis utilisent des matériaux ou comporteront des dispositifs permettant une bonne perméabilité des sols pour l'infiltration des eaux pluviales.

Des espaces librés de toute plantation et de tout aménagement devront être prévus pour le stockage de la neige.

UAS.1 - LES CLOTURES & MURS DE SOUTÈNEMENT

D'une manière générale, l'aménagement des clôtures doit s'appuyer sur les éléments préexistants : haies, murs et murets.

a) Les clôtures sur rue

La clôture sur rue n'est pas obligatoire. Si elle existe, elle est constituée d'un muret en pierre ou en crépi ou bien d'un mur bahut pouvant être surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif rigide à claire-voie afin d'avoir une continuité bâtie sur rue et de préserver la transparence sur les façades.

Le muret ne doit pas dépasser 1 m et le mur bahut 0,30 m de hauteur par rapport au niveau de l'emprise publique. La hauteur totale des clôtures sur rue, tout élément confondu, ne peut excéder 1,8 m par rapport au niveau de l'emprise publique.

D'une manière générale :

- les clôtures sont implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours. Des dispositions particulières pourront être imposées aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.
- les clôtures sur rue sont traitées avec le même soin que les façades de la construction principale et ne pas constituer, par leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

On recherchera ainsi une certaine unité avec les clôtures en place de long de la rue et des propriétés voisines. Une notice au sein du dossier d'autorisation justifie la bonne harmonie avec l'environnement. Toute intervention sur une clôture existante permet de l'intégrer au mieux à son environnement (matériaux, teinte).

- la clôture intègre les accessoires (coffrets de branchement, boîte aux lettres, etc.).
- les pare-vues opaques sont interdits : toile, film, bâche tendue, bardage plastique ou bois (type claustras et canisses ou d'aspects similaires, ...).

b) Les clôtures sur limite séparative

La hauteur totale des clôtures, tout élément confondu, sur limite séparative ne peut excéder 1,80 m par rapport au niveau du terrain après travaux.

En cas de visibilité depuis la rue, les pare-vues opaques sont interdits : toile, film, bâche tendue, bardage plastique ou bois (type claustras et canisses ou d'aspects similaires, ...).

c) Les murs de soutènement

Tout mur de soutènement exigé par la configuration du terrain est dimensionné après estimation de la poussée des terres par une étude de sol réalisée par un bureau d'études habilité, quel que soit la hauteur, le type ou le matériau retenu par cette paroi. Tout mur de soutènement est drainé et en harmonie par les matériaux utilisés avec la construction présente ou à venir et avec les propriétés voisines.

La hauteur totale des clôtures installées au-dessus d'un mur de soutènement supérieur à 0,80 m ne peut excéder 1 m.

UAS.2 - PLANTATIONS ET TRAITEMENT DES ABORDS

Les plantations sont d'essences locales et adaptées au climat.

Sur rue, les plantations de résineux à écailles et de haies opaques ne sont pas autorisées. Les haies sur rue ont une hauteur maximale de 1 m. En limite séparative, les haies ont une hauteur maximale de 1,8 mètres.

Les haies sont implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours. Des dispositions particulières pourront être imposées aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.

UAS.3 - ELEMENTS NATURELS A PROTEGER

Les éléments naturels de paysage à protéger et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés au règlement graphique (cf. Pièce 3 du dossier de PLU) et présentés dans le tableau ci-dessous.

Tous travaux **non soumis à un régime d'autorisation** qui auront pour effet de modifier ou de détruire ces éléments naturels doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, en application des articles R.421-12 c. (édification des clôtures), R.421-17 d. et R.421-23 h. (travaux soumis à déclaration préalable) du Code de l'Urbanisme.

Dénomination	Prescriptions
Arbres remarquables	Maintenir la qualité environnementale et paysagère de ces éléments. En cas de remplacement imposé pour des questions sanitaires, une espèce arborée indigène sera replantée en lieu et place ou au plus proche.
Stations de Gagées Jaunes (Gagea lutea)	Maintenir les stations existantes et interdire "la coupe, la mutilation, l'arrachage, la cueillette ou l'enlèvement" (...) de tout ou partie de cette espèce protégée. Cette interdiction s'applique pour les stations de Gagée Jaune identifiées par une trame orange sur le plan de zonage du PLU (Pièce3.1) ou pour toute station nouvellement découverte.

Réseau de haies	<p>Maintenir la qualité environnementale et paysagère de ces milieux. Entretien des haies pour ne pas favoriser la création de petits bois, pouvant fermer à terme le paysage et réduire les espaces agricoles. En cas de suppression d'une haie, un volume végétal similaire d'espèces arborées ou arbustives indigènes doit être replanté au plus proche.</p>
-----------------	---

ARTICLE UA6 - STATIONNEMENT

UA6.1 - PRINCIPES GÉNÉRAUX

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré impérativement en dehors des voies publiques et des voies ouvertes à la circulation générale. Les manœuvres de desserte de ce stationnement ne doivent pas gêner la circulation sur les voies de desserte.

La localisation des aires de stationnement doit être effectuée dans un souci d'intégration paysagère et pour optimiser leur déneigement. Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Une place de stationnement pour un véhicule présente une surface minimale de 12,5 m² avec 5 m de longueur et 2,5 m de largeur au minimum. Il convient de prendre en compte en supplément les voies de circulation pour l'accès à la place. Pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite, il est fait application de la réglementation en vigueur.

UA6.2 - MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

1° - RÈGLE

Pour déterminer le nombre de places de stationnement de toute construction, il est exigé au minima :

- pour les constructions à destination d'habitation : deux places de stationnement par logement. Parmi les places de stationnement exigées, au moins deux tiers des places exigibles sont couvertes (à réaliser en souterrain ou à intégrer au bâti).
- pour les constructions liées au commerce et aux activités de service et les bureaux : une place de stationnement ouverte au public par tranche de 40 m² de surface de plancher créée, chaque tranche commencée étant prise en compte. Pour le commerce et les activités de service, des places de stationnement distinctes seront réalisées pour le personnel employé.
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre minimum de places de stationnement doit être déterminé en tenant compte de la capacité d'accueil de l'équipement et des besoins pressentis, ainsi que de la capacité des stationnements publics situés à proximité.

Pour les constructions comportant plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune des destinations la norme qui lui est propre.

Selon les besoins estimés, des places complémentaires peuvent être exigées. Une note justifiant les besoins sera demandée.

Dans le cas de constructions à destination d'habitat collectif et de bureaux, un local sécurisé ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus. Il est exigé :

- en habitat collectif ou groupé, au minimum un emplacement par logement ;
- et dans les bureaux au minimum un emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement vélo est au minimum de 1,5 m² par emplacement.

2*/ - REGLES ALTERNATIVES

L'article L151-33 du Code de l'Urbanisme s'applique : *"Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.*

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L.151-30 et L.151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation."

SECTION 3 - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

ARTICLE UA7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UA7.1 - ACCES

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale sont de dimension apte à assurer :

- l'approche des services de secours au plus près des bâtiments,
- la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- et la sécurité des usagers de ces accès et des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du service gestionnaire.

UA7.2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol est desservie par une voirie suffisante, y compris les voies en impasses. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages et au trafic qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (véhicules de lutte contre l'incendie, engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères).

Toute voirie nouvelle doit être conçue dans son tracé et son emprise, dans le traitement de ses abords et de son revêtement de manière à préserver les milieux naturels, à limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire et à limiter son impact visuel en tenant compte de la topographie des lieux.

ARTICLE UA8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA8.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

UA8.2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées est raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Les eaux des commerces et activités de services peuvent être refusées ou admises après prétraitement conformément aux règles en vigueur.

UA8.3 - EAUX PLUVIALES, SECURITE INCENDIE

Les eaux pluviales sont recueillies et infiltrées sur le terrain, par tous dispositifs appropriés : puits perdus, drains de restitution, fossés ou noues, Des dispositifs de prétraitement peuvent être imposés en cas de rejet direct des eaux pluviales dans le milieu naturel, notamment pour les eaux provenant des aires de stationnement, des voies de circulation, etc.

Dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, leur admission dans le réseau public d'eaux pluviales peut être autorisée.

Des mesures de rétention d'une capacité adaptée à l'opération et au terrain visant à la limitation des débits évacués peuvent être demandées par la collectivité. Ces aménagements sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La réalisation de citernes est obligatoire, sous réserve du respect des normes sanitaires en vigueur relatives à l'usage de l'eau de pluie et des exigences techniques à satisfaire par ces installations.

UA8.4 - RESEAUX DIVERS

Les réseaux et branchements nouveaux de télécommunication et d'énergie sont réalisés en souterrain. Il est exigé pour les nouvelles constructions et les nouveaux aménagements la pose d'un fourreau en attente du raccordement à la fibre optique.

CHAPITRE 2 : ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE « UB »

Extrait du rapport de présentation

Aux Fontenelles, la zone UB est une zone urbaine à vocation principale d'habitat qui correspond aux extensions récentes et moyennement denses du village originel.

L'objectif de la zone "UB" est de permettre une évolution de ces espaces bâtis et d'y autoriser les fonctions qui sont le complément naturel de l'habitat.

La Zone UB est concernée pour partie par le risque retrait-gonflement des argiles d'aléa moyen et sur certains petits secteurs de frange urbaine par le risque d'affaissement d'aléa faible.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UB1 - DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

Les destinations et sous-destinations interdites ou autorisées pour les constructions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante :

- Autorisation : A
- Interdiction : I
- Autorisation sous conditions : As. Les conditions sont reprises dans l'article UB2

Destination	Sous-destination	Autorisation ou Interdiction dans la zone	Autorisation sous conditions dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I	
	Exploitation forestière	I	
Habitation	Logement		As
	Hébergement		As
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		As
	Restauration		As
	Commerce de gros	I	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		As
	Hébergement hôtelier et touristique		As
	Cinéma	I	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	
	Salles d'art et de spectacles	I	
	Equipements sportifs	A	
	Autres équipements recevant du public	I	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		As
	Entrepôt	I	
	Bureau	A	
	Centre de congrès et d'exposition	I	

ARTICLE UB2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UB2.1 – SECTEURS A RISQUES

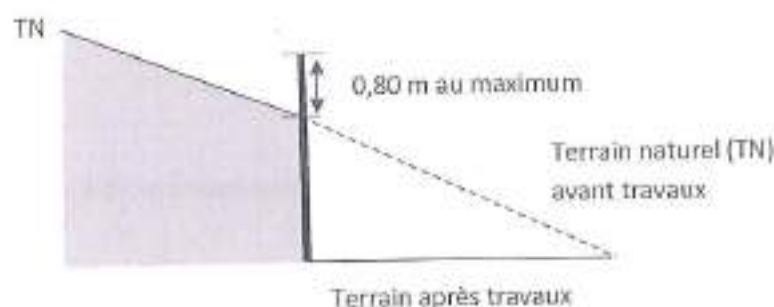
Dans les secteurs concernés par un aléa moyen du phénomène retrait-gonflement des argiles, aucune construction n'est possible sans la réalisation préalable d'une étude de sol. Cette reconnaissance de sol doit permettre de vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes au droit de la parcelle et de mettre en œuvre le cas échéant les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, afin de prévenir le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. En dehors de ces secteurs, l'étude de sol préalable à toute construction est recommandée.

Dans les secteurs concernés par le risque affaissement des sols (aléa faible), la réalisation préalable d'une étude géotechnique est recommandée avant tout aménagement.

UB2.2 - USAGES ET AFFECTATIONS INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Sont interdites les constructions ou utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité publique.
- Les carrières, dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures ne sont pas autorisés, ainsi que le camping-caravaning et les habitations légères de loisirs.
- Les exhaussements et affouillements du sol sont admis, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone et de s'intégrer harmonieusement au paysage environnant. Les mouvements de terrain devront ainsi être traités pour présenter des pentes et des hauteurs de mur de soutènement n'entraînant pas de partie surhaussée supérieure à 0,80 m en tout point de cet exhaussement par rapport au sol avant travaux à l'aplomb de ce point.

Illustration de la règle de la partie surhaussée autorisée d'un mur de soutènement (Source : PRELUDE)



UB2.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Les commerces et activités de services ainsi que l'industrie sont autorisés sous réserve de ne pas entraîner des nuisances (sonores, olfactives, paysagères, ...) et/ou des dangers incompatibles avec l'habitat et sans que la surface de plancher consacrée à l'activité n'excède 300 m².
- En cas de réalisation d'un programme d'habitat collectif d'au moins 8 logements en construction neuve ou en réhabilitation, un minimum de 2 logements aidés à regrouper dans le même immeuble est obligatoire dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application de l'article L.151-15 du CU. Le nombre minimum de logements aidés est augmenté de 1 par tranche de 5 logements ajoutés au minimum de 8 décrit dans l'alinéa précédent.

ARTICLE UB3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UB3.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1°/ - REGLE

Les constructions s'implantent en recul de 2 m minimum de la limite de la voie ou de l'emprise publique. Et en tout état de cause, un recul de 6 mètres est maintenu devant les entrées de garages sur rue.

2°/ - REGLES ALTERNATIVES

a) La règle précédente n'est pas applicable pour :

- les équipements techniques d'intérêt général (transformateurs électriques, réseau de transport d'énergie, abribus, pylônes, antennes, etc.), pour lesquels des exigences fonctionnelles ou techniques nécessitent une implantation différente, mais sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- les équipements d'intérêt collectif et services publics, où une implantation différente est nécessaire pour répondre au mieux aux besoins des services publics et/ou dans le but de souligner leur rôle symbolique.
- l'extension des bâtiments existants, ceux-ci pouvant s'envisager avec un retrait par rapport aux voies et emprises publiques similaire à l'existant dans un souci de meilleure intégration architecturale de l'ensemble.

b) Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pentes, configuration particulière du terrain, etc.), pour des motifs de bonne fonctionnalité ou de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes généraux énoncés ci-dessus selon les cas pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

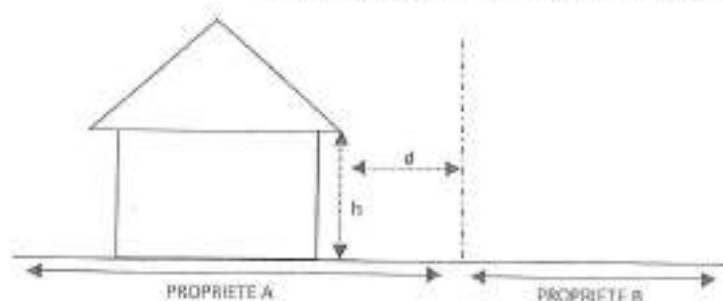
UB3.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1°/ - REGLE

Le choix de l'implantation est dicté par le souci de recherche de la meilleure orientation possible du bâtiment pour favoriser les économies d'énergie.

Les constructions sont implantées avec un recul égal à la moitié de la différence d'altitude de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($d = h/2$, minimum 3 mètres).

Illustration proposée par PRELUDE de la règle $d = h/2$, minimum 3 mètres.



Toutefois, les constructions et les annexes et extensions en limite séparative sont autorisées :

- à condition que la façade sur limite ne dépasse pas 5 m de longueur et 3.50 m de hauteur au faitage ;
- sans restriction en cas de projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes ;
- en cas d'adossement à un bâtiment existant sur le fonds voisin, à condition de ne pas dépasser la longueur et la hauteur sur limite séparative du bâtiment existant.

2°/ - RÈGLE ALTERNATIVE

a) Les règles précédentes ne sont pas applicables pour :

- les équipements techniques d'intérêt général (transformateurs électriques, réseau de transport d'énergie, abribus, pylônes, antennes, etc.), pour lesquels des exigences fonctionnelles ou techniques peuvent nécessiter une implantation différente, mais sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- les équipements d'intérêt collectif et services publics, ceux-ci pouvant être implantés à des reculs différents pour répondre au mieux aux besoins des services publics et/ou dans le but de souligner leur rôle symbolique.

b) Pour l'extension de constructions existantes ou dans le cas de circonstances particulières (pentes, configuration particulière du terrain, etc.), pour des motifs de cohérence architecturale, de bonne fonctionnalité, de sécurité ou d'ensoleillement, il peut être imposé une règle différente des principes généraux énoncés ci-dessus selon les cas pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

UB3.3 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1°/ - RÈGLES

La hauteur des constructions et installations admises ne doit pas excéder une hauteur de 9 mètres au sommet de l'acrotère ou au faitage. Une homogénéité avec les hauteurs des constructions principales voisines est demandée. En limite séparative, la hauteur des constructions ne peut excéder 3.5 m au faitage.

2°/ - RÈGLES ALTERNATIVES

- a) En cas de reconstruction ou d'extension de bâtiments existants à l'approbation du PLU, la hauteur de la reconstruction ou de l'extension pourra être similaire à l'existant.
- b) Pour les bâtiments publics, notamment dans le but de souligner le rôle symbolique et monumental de ces bâtiments, il pourra être fait abstraction du principe ci-dessus.
- c) Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie dans les constructions, tel que le rehaussement de couverture pour l'isolation thermique, peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur dans le respect des dispositions de l'article UB4 relatives à l'aspect des constructions. Et les éléments techniques utilisés sur le toit afin d'assurer la performance énergétique du bâtiment ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximale (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, aérogénérateurs ...).

ARTICLE UB4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB4.1 – CONSTRUCTION NOUVELLE OU INTERVENTION SUR UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

a) Principes généraux

Toute nouvelle construction doit bénéficier d'une bonne insertion depuis le lointain et par rapport au paysage urbain dans lequel elle s'inscrit. Une notice paysagère comprenant plans et photographies de l'environnement existant et de l'insertion du projet vis à vis des constructions environnantes le justifie au sein du dossier d'autorisation.

Il sera fait application de l'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"*.

L'insertion des constructions nouvelles dans le paysage proche et lointain vise à préserver ou à renforcer la cohésion d'ensemble du tissu bâti en s'inscrivant dans la continuité de l'existant, au niveau de l'implantation, de la volumétrie et de l'aspect. A ce titre, les préconisations générales et les recommandations techniques de l'OAP patrimoniale sont à prendre en considération afin d'assurer à la fois la préservation des constructions recensées au titre de

l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et le maintien de la qualité et de l'attrait du paysage communal par les futures opérations d'aménagement du territoire.

La création d'une annexe ou d'une extension doit s'inspirer des volumétries et apparences des bâtiments existants. L'utilisation de matériaux qui se distinguent du volume principal peut être envisagée, l'important est d'obtenir une cohérence avec le bâtiment principal (volume, toiture, couleur, ...).

Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

Les règles suivantes sont à respecter à moins de démontrer qu'elles sont contraires à l'usage de matériaux et de techniques de construction permettant la performance énergétique du bâtiment et l'utilisation de systèmes de production d'énergie renouvelable.

b) L'implantation

Les constructions s'adaptent par leur conception au terrain naturel :

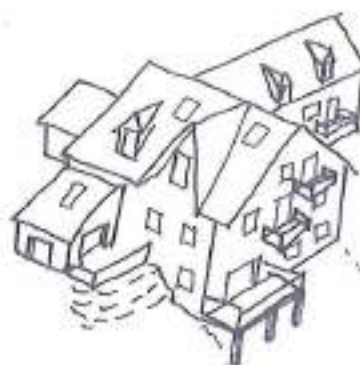
- En terrain plat, les talus artificiels sont proscrits ; le rez-de-chaussée est implanté sensiblement au niveau du sol naturel.
- En terrain pentu, on cherche à minimiser les mouvements de terrain en utilisant judicieusement la pente. La construction accompagne alors la pente ou s'encastre dans celle-ci, sous réserve de réaliser un drainage périphérique pour évacuer les eaux de surface qui proviennent du ruissellement (Les points de rejet des eaux drainées devront être définis pour ne pas occasionner de dégâts sur les constructions voisines).

c) Les volumes

Le corps principal de la construction autorisée est de forme compacte et de volume simple, ainsi :

- les volumétries et formes de bâtiment sont proches de celles du bâti local traditionnel : parallélépipédique, et plutôt rectangulaire que carré ;
- la juxtaposition de formes bâties par extension du corps principal sans homogénéité de la ou des toitures est interdite ;
- les décrochés en façade comme en toiture sont interdits, excepté les balcons et ceux pouvant être liés à l'implantation d'une annexe accolée au corps principal de la construction.

Illustration d'une forme architecturale complexe à éviter
(source : CAUE25)



La création d'une annexe ou d'une extension s'inspire des volumes et apparences des bâtiments existants, afin de maintenir la cohérence de l'ensemble (volume, toiture, couleur matériau, ...).

d) Les teintes

Une cohérence est à rechercher entre les teintes des menuiseries, des façades, des encadrements et de la toiture (consulter les recommandations techniques présentées dans le document DAP) et notamment entre l'existant et des extensions éventuelles ou des travaux sur l'existant.

- Le matériau de couverture est de couleurs rouge flamme à brun rouge et d'aspect similaire à la tuile. Les toits en zinc ou en tavaillons sont admis ainsi que les aspects gris correspondant au RAL 7045.
- La couleur des façades et des menuiseries respecte le milieu chromatique ambiant (façades avoisinantes, couleurs du bâti ancien). Les teintes proscrites sont les couleurs vives et criardes. Le blanc franc est également interdit.

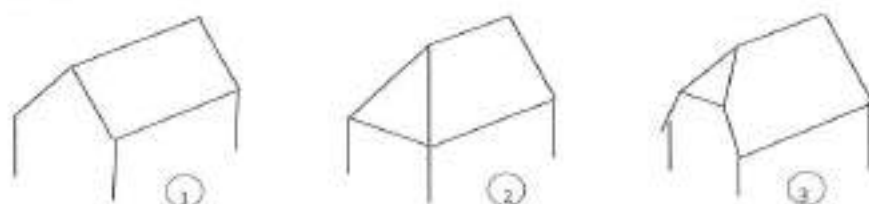
- Les teintes de bois ou d'aspect similaire sont limitées à trois couleurs sur l'ensemble de la construction, comprenant la lambrequine, les volets, les portes et les menuiseries. Les menuiseries des ouvertures réalisées dans un bardage ont une teinte proche de celle du bardage.
- Les éléments de ventilation ou de chauffage placés à l'extérieur de la construction ne devront pas être composés de teintes brillantes.
- Le traitement de la bande de rive, en partie inférieure de la toiture, est de la teinte de la couverture (tuiles) ou de celle du métal non traité.

e) La toiture

- Les toitures sont à 2 pans, à croupe ou avec demi-croupe et avec débords de toit.

Illustrations des formes de toiture autorisées (Source : PRELUDE)

1) Toit à 2 pans 2) Toit à croupe 3) Toit à demi-croupe

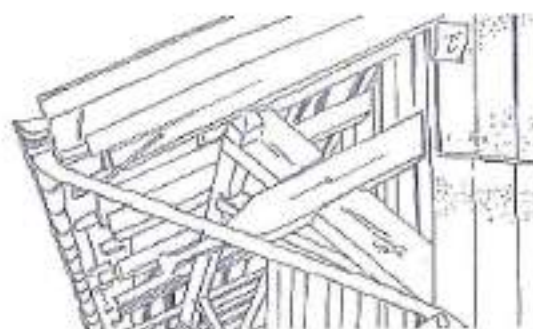


- Les pentes des toitures et sens de faitage des constructions nouvelles doivent être semblables à celles des constructions existantes les plus voisines. Toutefois, les toitures plates sont autorisées dans la mesure où elles sont végétalisées ou si elles constituent une terrasse accessible dont la surface est au plus égale à 25% de la surface de la construction, dans le cadre d'un projet architectural s'intégrant parfaitement dans le paysage.

- Les extensions ou annexes accolées aux bâtiments principaux privilégient les prolongements de toitures, mais peuvent le cas échéant être réalisés avec un seul pan dans la mesure où celui-ci reprend des pentes identiques à celles de la toiture.

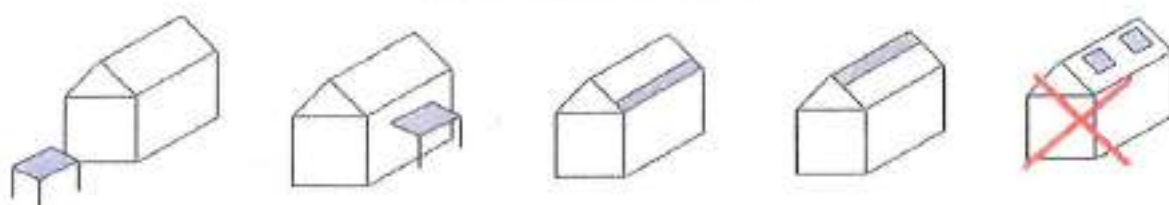
- Les souches de cheminée anciennes sont à conserver, ainsi que les avancées de toiture importantes sur le mur gouttereau comportant des poutres parallèles aux arbalétriers avec extrémité sculptée.

Illustration de l'avancée de toit importante sur mur gouttereau à conserver (Source : CAUE25)



- A moins d'occuper l'ensemble de la toiture, les capteurs solaires sont alignés dans le même sens et regroupés sur un seul champ de forme géométrique simple (rectangle, bande horizontale...) en partie basse ou haute de la toiture.

Illustrations (Source : CAUE25)



f) Les façades

Les façades ont un caractère régional et utilisent les matériaux d'aspects traditionnels de la région. Une unité de traitement de l'ensemble des façades d'une construction est demandée et une harmonie doit être recherchée avec les constructions voisines (teintes, aspects, sens de pose des bardages...).

Les aspects autorisés sont :

- les bardages de type planche ou tavaillons d'aspect bois posés verticalement ;
- les façades maçonnées et enduites. L'enduit appliqué est réalisé en limitant les effets de relief (consulter les préconisations présentées dans le document OAP).

Sur les constructions anciennes, les éléments de modénature existants (décoration, sculpture, ...), les inscriptions visibles en façade ayant une valeur historique ou les niches accueillant des vierges ou d'autres petites sculptures sont à conserver. Les lambreques existantes sont également conservées ou remplacées.

Les appareillages techniques (climatiseurs, pompes à chaleur, ventilation, chauffage...) sont à dissimuler ou à intégrer au bâti ; aucun coffrage ne devant être visible notamment depuis les voles et emprises publiques.

Les éléments se rapportant à une activité (devantures de magasins et leurs enseignes) sont intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au caractère de l'environnement.

g) Les ouvertures

- Afin d'assurer un équilibre visuel, l'alignement vertical comme horizontal des ouvertures est systématiquement à rechercher, en façade comme en toiture mais également entre les ouvertures de façades et celles en toiture qui les surplomberaient.

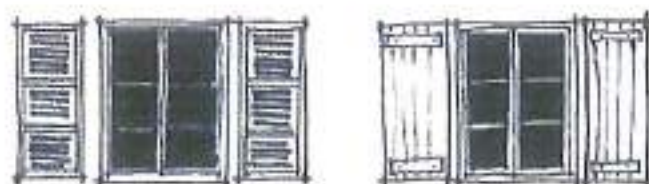
Illustration du principe (Source : CAUE25)



- La création d'ouverture doit s'inspirer des dimensions traditionnelles du bâti environnant, notamment en visant à réaliser dans la mesure du possible des ouvertures aux proportions plus hautes que larges. Les portes de garage échappent à cette règle.
- Les encadrements en pierre ou en bois des ouvertures sont à conserver. Dans le cas de création d'ouverture, les encadrements sont réalisés de manière similaire (aspect, matériaux, forme, ...) à ceux existants et il est possible de recourir à de la peinture pour suggérer l'encadrements des ouvertures dans les constructions neuves. Aucun encadrement n'est réalisé en cas d'ouvertures dans un bardage.
- Les écharpes (ou « Z ») sur les volets sont interdits. Sont admis les persiennes et les volets pleins, avec au maximum un renfort en partie haute du volet et un autre en partie basse de celui-ci. Sur les constructions anciennes, les persiennes existantes sont à conserver.

Illustrations des volets autorisés (Source : CAUE25)

1) persienne 2) volet plein avec renfort

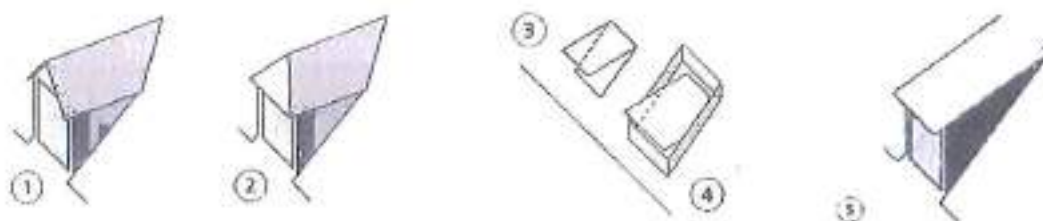


Les volets roulants sont autorisés, sous réserve que les caissons ne soient pas visibles de l'extérieur. La pose d'un lambrequin nécessaire à l'occultation du caisson des volets-roulants impose un traitement similaire à toutes les ouvertures d'une même façade.

- Les ouvertures de portes de grange existantes sont conservées dans leur forme initiale ainsi que les ponts de grange. Toute réinterprétation pour des usages différents de ceux d'origine doivent faire l'objet d'un projet argumenté d'un point de vue de l'architecture et du patrimoine.
- Toute création ou modification d'ouverture en toiture implique un ordonnancement des ouvertures, y compris avec la façade, sur les plans horizontal et vertical. Toute création de lucarne correspond au type déjà existant sur la toiture. En l'absence de modèle préexistant, seules les lucarnes à 2 pans (dites jacobines), à croupe (dites capucines) ou rampantes sont autorisées, ainsi que les tabatières et les châssis de toit (de type Velux®).

Illustrations des ouvertures sur toit autorisées (Source : CAUE25)

1) Lucarne à 2 pans ou jacobine 2) Lucarne à croupe ou capucine 3) Tabatière 4) Châssis de toit 5) Lucarne rampante



- Le traitement entre les différentes ouvertures d'une même façade est homogène (apparence, contour, matériau, couleur ...). En cas d'impossibilité, il respectera une logique de rang : homogénéité de traitement pour les ouvertures d'un même étage.

h) La gestion des déchets

Pour toute nouvelle construction principale de plus de 300 m² de surface de plancher ou opération comportant plus de 3 logements, un emplacement doit être prévu sur le terrain privé, qu'il soit ou non intégré à la construction, permettant de stocker les conteneurs de déchets selon les dispositions réglementaires en vigueur (notamment d'hygiène et de sécurité).

Le compostage individuel ou en pied d'immeuble devra également être possible. Dans tous les cas, ces emplacements ou locaux devront être conçus avec un souci d'intégration au contexte paysager et urbain environnant.

UB4.2 – LES ELEMENTS BATIS DE PAYSAGE A PROTEGER

Les éléments de patrimoine bâti classés au PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont identifiés au règlement graphique (Pièce 3.2 du dossier de PLU) et présentés dans le tableau ci-après. Tous travaux non soumis à un régime d'autorisation qui auraient pour effet de modifier ou de détruire ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable et un permis de démolir est exigé préalablement à la destruction de tout bâtiment protégé, en application des articles R.421-12 c. (édification des clôtures), R.421-17 d. et R.421-23 h. (travaux soumis à déclaration préalable) et R.421-28 e. (travaux soumis à permis de démolir) du Code de l'Urbanisme.

L'autorisation de travaux sur les édifices protégés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions de nature à préserver leurs caractéristiques, à les mettre en valeur ou à assurer leur pérennité.

Les travaux exécutés sur ces édifices sont conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts.

En cas de sinistre, les éléments bâtis protégés sont reconstruits à l'identique dans le respect de leurs caractéristiques initiales (implantation, volume, faitage, aspects des façades, ordonnancement et proportion des ouvertures...).

Outre les prescriptions particulières définies dans le tableau ci-après, les prescriptions générales de l'article UB4.1 s'appliquent à toutes les constructions inventoriées ci-après.

Il est également interdit sur les édifices recensés :

- d'utiliser un enduit en ciment dès lors que la maçonnerie est en pierre. L'utilisation d'un enduit à la chaux est nécessaire pour assurer la pérennité des édifices.
- d'installer des volets roulants. Lorsqu'ils sont existants, toute modification entraîne le besoin de recouvrir le caisson par un lambrequin, avec un traitement similaire pour toutes les ouvertures d'une même façade. Les persiennes sont à conserver ou à remplacer par des volets pleins, avec au maximum un renfort en partie haute du volet et un autre en partie basse de celui-ci.

L'isolation par l'extérieur de ces constructions n'est également pas autorisée dès lors qu'elle aurait pour conséquence de masquer les éléments patrimoniaux de la façade précisés dans le tableau ci-après dans la colonne « Prescriptions » ou de mettre en péril, par des procédés inappropriés, la pérennité de l'édifice.

Les édifices, édicules et calvaires présentés dans le tableau ci-après participent au maintien de la mémoire locale et de la qualité du cadre de vie ; ils doivent à ce titre être protégés. Des prescriptions de nature à assurer leur préservation sont définies pour chacun d'entre eux en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

N°	Dénomination	Photos	Prescriptions
20	Local des Pompes Rue Principale Section AB p28		Édifice identitaire de la commune dont il faut conserver l'architecture patrimonial : toiture à croupes, épis de faîtage, encadrement des ouvertures cintrées et socle en pierres, rives en zinc. En cas de travaux du pied de façade sur rue, il conviendra de réaliser un drainage pour gérer les remontées capillaires et les joints en ciment devront être remplacés par des joints à base de chaux.
21	Croix en pierre Rue Principale Section AA p52		Élément de petit patrimoine qu'il convient de préserver et de respecter dans son apparence actuelle. Hormis une rénovation qui en modifierait l'aspect sur la base d'informations historiques, il est à protéger pour ce qu'il est.
22	Maison de village 1900 Rue Principale Section AB p31		Tous les éléments constitutifs et significatifs d'une époque sont à conserver et/ou à conforter : l'ordonnement des façades, les encadrements en pierres de taille, la souche de cheminée, la lambrequine, l'escalier en pierres de taille, la marquise inscrite au-dessus de la porte en façade Nord. L'enceinte composée d'un mur-bahut et d'une grille en fer forgé est à conserver et à restaurer. Les arbres fruitiers en espalier sont à conserver pour procurer de l'ombre sur cette façade Sud.

23

Vierge
Rue Principale
Section AB p34



Elément de petit patrimoine qu'il convient de préserver et de respecter dans son apparence actuelle.

Hormis une rénovation qui en modifierait l'aspect sur la base d'informations historiques, il est à protéger pour ce qu'il est. L'enceinte composée d'un mur-bahut et d'une grille en fer forgé est à conserver.

24

Maison de village
Rue Fort
Chabrol
Section AB p40



Tous les éléments constitutifs et significatifs d'une époque sont à conserver et/ou à conforter : les fenêtres jumelées, le coyau de la toiture, l'ordonnement des façades.

En cas de ravalement de la façade, l'enduit tyrolien étanche devra être remplacé par un enduit taloché ou gratté à base de chaux afin d'assurer la pérennité de l'édifice.

25

Maison de village 1900
Rue Principale
Section AB p51



Cet édifice patrimonial est à entretenir en respectant ses qualités architecturales telles que l'ordonnement du pignon sur rue, les encadrements en briques, la lambrequine. L'appentis doit conserver la lambrequine et son socle enduit.

En cas de ravalement de la façade, il conviendra de définir la source des remontées capillaires pour y mettre un terme et de mettre en œuvre d'un enduit taloché ou gratté à base de chaux afin d'assurer la pérennité de l'édifice.

26

Réservoir
Saint Joseph
Rue Principale
Section AB p52



Elément de petit patrimoine qu'il convient de préserver et de respecter dans son apparence actuelle.

Hormis une rénovation qui en modifierait l'aspect sur la base d'informations historiques, il est à protéger pour ce qu'il est.

27

Ancien Atelier
d'Horlogerie
(Habitat)
Rue Principale
Section AA p55



Cet édifice patrimonial est à entretenir en respectant ses qualités architecturales telles que l'ordonnement des façades, les encadrements et pilastres avec chapiteaux en bois sculptés, les toitures à croupes et à demi-croupes, les épis de faitage, les souches de cheminée, la lambrequine à rampant sculptée, les bardeaux de protection en façade Sud-ouest.

28

Maison de village 1920
Rue Principale
Section AA p56



Cet édifice patrimonial est à entretenir en respectant ses qualités architecturales telles que son volume simple, l'ordonnement des façades, les encadrements des ouvertures, les ouvertures inscrites dans les bardeaux de protection du pignon Sud-Ouest (deux oculus et une fenêtre) et les persiennes.

29

Maison de village 1900
Rue Principale
Section AB p53



Cet édifice patrimonial est à entretenir en respectant ses qualités architecturales telles que son volume simple, l'ordonnement du mur gouttereau sur rue, les encadrements en pierres de taille et les fenêtres jumelées.

30

Maison de village 1900
Rue Principale
Section AB p57
et 58



Cet édifice en pierre profite d'un emplacement privilégié et est donc bien visible depuis l'espace public. L'ordonnement du pignon Sud est à conserver, surtout l'oculus. Pour assurer la pérennité de l'édifice, un enduit à base de sable et de chaux est à appliquer sur les façades pour protéger les moellons des intempéries.

31

Ancienne ferme
(Habitat collectif)
Rue Principale
Section AB p54



En cas de travaux sur les façades et la toiture, il conviendra d'assurer un meilleur ordonnancement et une meilleure proportion des ouvertures en façade et sur la toiture. Le volume imposant de cet édifice est à conserver.

32

Croix de mission
Rue Principale /
Rue du Couvent
Section AA p58



Élément de petit patrimoine qu'il convient de préserver et de respecter dans son apparence actuelle. Hormis une rénovation qui en modifierait l'aspect sur la base d'informations historiques, il est à protéger pour ce qu'il est.

33

Ancienne ferme
Rue Principale /
Rue du Couvent
Section AB p167
et 168



Cet édifice patrimonial est à entretenir en respectant ses qualités architecturales telles que la toiture à demi-croupes, les souches de cheminée, l'ordonnement des façades, l'encadrement de certaines ouvertures. En cas de travaux sur le pignon sur rue, il conviendra d'assurer un meilleur ordonnancement et une meilleure proportion des ouvertures de celui-ci.

34 Ancienne ferme

Rue Principale
Section AB p164



Cet édifice patrimonial est à entretenir en respectant ses qualités architecturales telles que la toiture à demi-croupes, les épis de faîtage, la souche de cheminée, l'ordonnement des façades, les pierres de taille animant les façades.

En cas de travaux sur les façades, il conviendra d'assurer un meilleur ordonnancement des ouvertures en façade.

35 Ancienne ferme

Rue Principale
Section AB p136



Cet édifice patrimonial est à entretenir en respectant ses qualités architecturales telles que la lambrequine et l'emboîtement des deux corps de bâtiments principaux.

En cas de rénovation, la suppression des extensions en béton est à envisager pour favoriser la valorisation de l'édifice ou une homogénéisation des façades par un enduit unique à base de chaux.

36 Ancienne ferme

Rue Principale /
Rue de la
Campagne
Section AB p89



Cet édifice patrimonial est à entretenir en respectant ses qualités architecturales telles que les bardeaux de protection sur la façade Ouest, l'ordonnement de la façade sur rue, les encadrements en pierres de taille des ouvertures et l'extension en bois à l'arrière.

En cas de ravalement de la façade, l'enduit à la chaux est à reprendre intégralement afin de dissimuler l'ouverture rebouchée en béton.

37 Ancienne ferme

Rue Principale
Section AC p40
et 41



Cet édifice patrimonial est à entretenir en respectant ses qualités architecturales telles que l'avancée de toiture et les arbalétriers sculptés, la lambrequine, les pierres de taille animant les façades, la levée de grange, l'ensemble porte et fenêtre d'écurie caractéristique.

La cuve de récupération de l'eau de pluie doit être conservée.

38 Ancienne ferme

Rue Principale
Section AC p7



Cet édifice patrimonial est à entretenir en respectant ses qualités architecturales telles que son volume imposant et l'appentis bardé de bois, l'ordonnement des façades, les encadrements en pierre des ouvertures, les menuiseries bois, les fenêtres jumelées séparées par un trumeau, la lambrequine à rand-pendu posée sur consoles en bois et les ouvertures intégrées, les brise-bises et la levée de grange.

39 Ancienne gare

Rue de la gare
Section AA p49



Cet édifice identitaire de la commune et caractéristique des haltes « tacotière » est à conserver en l'état en respectant sa facture architecturale : composition géométrique des corps de bâtiment, ordonnancement des ouvertures avec encadrement en pierres de taille, socle en pierre, bardage bois, corbeaux en pierre, avancée de toiture important abritant les voyageurs attendant le tacot.

40 Ferme

Rue du Couvent
Section AB p158



Cet édifice patrimonial est à entretenir en respectant ses qualités architecturales telles que l'ordonnancement du pignon Sud (proportion, symétrie et alignement des ouvertures) et les encadrements en pierres de taille.

La cuve de récupération de l'eau de pluie doit être conservée.

En cas de réhabilitation, il conviendra de reprendre les ouvertures créées sur le mur gouttereau afin d'en assurer l'intégration par un meilleur ordonnancement et une meilleure proportion.

41 Ancienne ferme

Chemin de la Grande Fin
Section AD p49 et 50



Cet édifice patrimonial est à entretenir en respectant ses qualités architecturales telles que son volume imposant, l'ouverture en arc en plein-cintre, les encadrements en pierres ou en bois, l'ordonnancement des façades, surtout le pignon Sud accueillant également la lambrequine à ran-pendu où s'inscrivent deux ouvertures avec trumeau, marques d'une activité horlogère.

En cas de ravalement du pignon Nord, il conviendra de remplacer les joints en ciment par un joint à base de chaux afin d'assurer la pérennité de l'édifice en évitant les remontées capillaires.

42 Ancienne ferme

Rue des Fresses
Section AD p22



Cet édifice patrimonial est à entretenir en respectant ses qualités architecturales telles que son volume simple et imposant, les encadrements en bois et en pierres des ouvertures, la levée de grange, le tuyé et la lambrequine.

La cuve de récupération de l'eau de pluie doit être conservée.

43 Réservoir du Père Receveur

Rue des Fresses
Section AD p30



Elément de petit patrimoine qu'il convient de préserver et de respecter dans son apparence actuelle.

Hormis une rénovation qui en modifierait l'aspect sur la base d'informations historiques, il est à protéger pour ce qu'il est.

Ancienne ferme

44

Rue des Fresses
Section AE p11



Cet édifice patrimonial est à entretenir en respectant ses qualités architecturales telles que son volume simple et imposant, la toiture à 2 pans, l'ordonnement des pignons, les encadrements en pierres des ouvertures, la levée de grange, le lucarne-pignon et la lambrequine.
La cuve de récupération de l'eau de pluie doit être conservée.

ARTICLE UB5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Lorsqu'ils ne sont pas en pleine terre, les abords des constructions et les espaces non bâtis utilisent des matériaux ou comporteront des dispositifs permettant une bonne perméabilité des sols pour l'infiltration des eaux pluviales.

30% au moins de la parcelle est à maintenir en pleine terre et non imperméabilisés.

Des espaces libres de toute plantation et de tout aménagement devront être prévus pour le stockage de la neige.

UB5.1 - LES CLOTURES & MURS DE SOUTÈNEMENT

D'une manière générale, l'aménagement des clôtures doit s'appuyer sur les éléments préexistants : haies, murs et murets.

a) Les clôtures sur rue

D'une manière générale :

- les clôtures sont implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours. Des dispositions particulières pourront être imposées aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.
- les clôtures sur rue sont traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant. On recherchera ainsi une certaine unité avec les clôtures en place de long de la rue et des propriétés voisines. Une notice au sein du dossier d'autorisation justifie la bonne harmonie avec l'environnement.
- la clôture intègre les accessoires (coffrets de branchement, boîte aux lettres, etc.).
- les parés-vues opaques sont interdits : toile, film, bâche tendue, bardage plastique ou bois (type claustras et canisses ou d'aspects similaires, ...).

La hauteur totale des clôtures sur rue, tout élément confondu, ne peut excéder 1,80 m par rapport au niveau de l'emprise publique.

b) Les clôtures sur limite séparative

La hauteur totale des clôtures, tout élément confondu, sur limite séparative ne peut excéder 1,80 m par rapport au niveau du terrain après travaux.

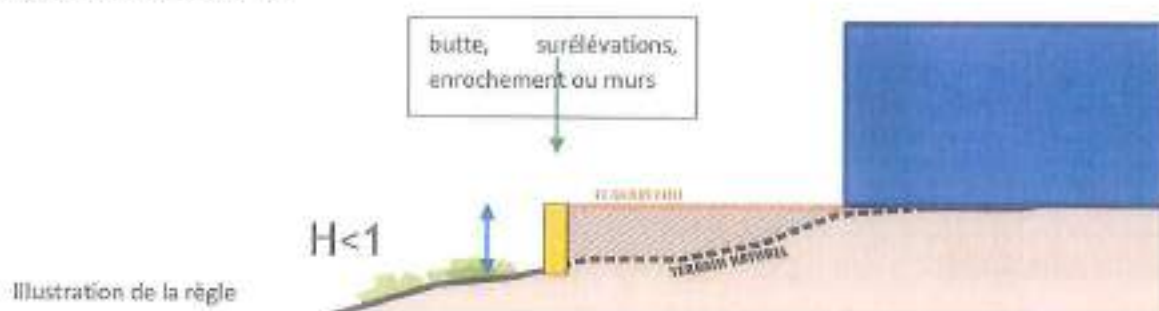
En cas de visibilité depuis la rue, les parés-vues opaques sont interdits : toile, film, bâche tendue, bardage plastique ou bois (type claustras et canisses ou d'aspects similaires, ...).

c) Les murs de soutènement

Tout mur de soutènement exigé par la configuration du terrain est dimensionné après estimation de la poussée des terres par une étude de sol réalisée par un bureau d'études habilité, quel que soit la hauteur, le type ou le matériau retenu par cette paroi. Tout mur de soutènement est drainé et en harmonie par les matériaux utilisés avec la construction présente ou à venir et avec les propriétés voisines.

La hauteur totale des clôtures installées au-dessus d'un mur de soutènement ne peut excéder 1 m.

Les buttes, surélévations ou enrochements artificiels ou murs de soutènement (non strictement indispensables à la stabilité du terrain voir aligné précédent) supérieur à 1 m dénaturant le caractère de la zone et ayant un impact paysager fort sont interdits. Le schéma ci-dessous illustre la règle de hauteur maximum de la butte, surélévations, enrochement ou murs autorisée.



UB5.2 - PLANTATIONS ET TRAITEMENT DES ABORDS

Les plantations sont d'essences locales et adaptées au climat.

Sur rue, les plantations de résineux à écaïles et de haies opaques ne sont pas autorisées. Les haies sur rue ont une hauteur maximale de 1,80 m. En limite séparative, les haies ont également une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Les haies sont implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours. Des dispositions particulières pourront être imposées aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.

UB5.3 - ELEMENTS NATURELS A PROTEGER

Les éléments naturels de paysage à protéger et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés au règlement graphique (cf. Pièce 3 du dossier de PLU) et présentés dans le tableau ci-dessous. Les murs en pierres sèches sont également soumis à l'article L.151.19 du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux non soumis à un régime d'autorisation qui auront pour effet de modifier ou de détruire ces éléments naturels doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, en application des articles R.421-12 c. (édification des clôtures), R.421-17 d. et R.421-23 h. (travaux soumis à déclaration préalable) du Code de l'Urbanisme.

Dénomination	Prescriptions
Arbres remarquables arbres isolés	Maintenir la qualité environnementale et paysagère de ces éléments. En cas de remplacement imposé pour des questions sanitaires, une espèce arborée indigène sera replantée en lieu et place ou au plus proche.
Réseau de murgers et de haies	Maintenir la qualité environnementale et paysagère de ces milieux. Maintenir le réseau de murs en pierres sèches. Entretien des haies pour ne pas favoriser la création de petits bois, pouvant fermer à terme le paysage et réduire les espaces agricoles. En cas de suppression d'une haie, un volume végétal similaire d'espèces arborées ou arbustives indigènes doit être replanté au plus proche.

ARTICLE UB6 - STATIONNEMENT

UB6.1 - PRINCIPES GENERAUX

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré impérativement en dehors des voies publiques et des voies ouvertes à la circulation générale. Et les manœuvres de desserte de ce stationnement ne doivent pas gêner la circulation sur les voies de desserte. La localisation des aires

de stationnement doit être effectuée dans un souci d'intégration paysagère. Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Une place de stationnement pour un véhicule présente une surface minimale de 12.5 m² avec 5 m de longueur et 2.5 m de largeur au minimum. Il convient de prendre en compte en supplément les voies de circulation pour l'accès à la place. Pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite, il est fait application de la réglementation en vigueur.

UB6.2 - MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

1°/ - REGLE

Pour déterminer le nombre de places de stationnement de toute construction, il est exigé au minima :

- pour les constructions à destination d'habitation : 2 places de stationnement par logement. Parmi les places de stationnement exigées, au moins deux tiers des places exigibles sont couverts (à réaliser en souterrain ou à intégrer au bâti).
- pour les constructions liées à l'industrie, à l'artisanat et au commerce de détail ainsi que pour les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher créée, chaque tranche complète ou commencée étant prise en compte.
- pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique et de restauration : huit places de stationnement pour dix chambres et une place et demie pour 10 m² de salle de restaurant.
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre minimum de places de stationnement doit être déterminé en tenant compte de la capacité d'accueil de l'équipement et des besoins pressentis, ainsi que de la capacité des stationnements publics situés à proximité.

Pour les constructions comportant plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune des destinations la norme qui lui est propre.

Pour le commerce et les activités de service, des places de stationnement distinctes seront réalisées pour le personnel employé.

Selon les besoins estimés, des places complémentaires peuvent être exigées. Une note justifiant les besoins sera demandée.

Dans le cas de constructions à destination d'habitat collectif et de bureaux, un local sécurisé ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus. Il est exigé :

- en habitat collectif ou groupé, au minimum un emplacement par logement ;
- et dans les bureaux au minimum un emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement vélo est au minimum de 1,5 m² par emplacement.

2°/ - REGLES ALTERNATIVES

L'article L151-33 du Code de l'Urbanisme s'applique : *"Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L.151-30 et L.151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation."*

SECTION 3 - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

ARTICLE UB7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UB7.1 - ACCES

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale sont de dimension apte à assurer :

- l'approche des services de secours au plus près des bâtiments,
- la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,

- * et la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du service gestionnaire.

Les constructions ne bénéficiant pas d'un accès direct sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale bénéficient d'un accès par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin établi par voie de convention ou par décision judiciaire.

UB7.2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol est desservie par une voirie suffisante, y compris les voies en impasses. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages et au trafic qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (véhicules de lutte contre l'incendie, engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères).

Toute voirie nouvelle doit être conçue dans son tracé et son emprise, dans le traitement de ses abords et de son revêtement de manière à préserver les milieux naturels, à limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire et à limiter son impact visuel en tenant compte de la topographie des lieux.

ARTICLE UB8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB8.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

UB8.2 - ASSAINISSEMENT

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome est obligatoire si les constructions ou installations nécessitent une évacuation des eaux usées. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux textes réglementaires et aux conditions prescrites par le Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

UB8.3 - EAUX PLUVIALES, SECURITE INCENDIE

Les eaux pluviales sont recueillies et infiltrées sur le terrain, par tous dispositifs appropriés : puits perdus, drains de restitution, fossés ou noues, ... Des dispositifs de prétraitement peuvent être imposés en cas de rejet direct des eaux pluviales dans le milieu naturel, notamment pour les eaux provenant des aires de stationnement, des voies de circulation, etc.

Dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, leur admission dans le réseau public d'eaux pluviales peut être autorisée. Des mesures de rétention d'une capacité adaptée à l'opération et au terrain visant à la limitation des débits évacués peuvent être demandées par la collectivité. Ces aménagements sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La réalisation de citernes de récupération des eaux pluviales de toiture est imposée pour les constructions principales, dans le respect des normes sanitaires en vigueur relatives à l'usage de l'eau de pluie et des exigences techniques à satisfaire par ces installations.

UB8.4 - RESEAUX DIVERS

Les réseaux et branchements nouveaux de télécommunication et d'énergie sont réalisés en souterrain. Il est exigé pour les nouvelles constructions et les nouveaux aménagements la pose d'un fourreau en attente du raccordement à la fibre optique.

CHAPITRE 2 : ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE « UE »

Extrait du rapport de présentation

Aux Fontenelles, la zone UE concerne les secteurs accueillant des équipements publics et d'intérêt collectif.

L'objectif de la zone UE est de favoriser le maintien et le développement des équipements d'intérêts collectif et services public, notamment ceux nécessaires aux pratiques sportives et récréatives.

La Zone UE est concernée par le risque retrait-gonflement des argiles d'aléa moyen.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UE1 - DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

Les destinations et sous-destinations interdites ou autorisées sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante :

- Autorisation : A
- Interdiction : I
- Autorisation sous conditions : As. Les conditions sont reprises dans l'article UE2

Destination	Sous-destination	Autorisation ou interdiction dans la zone	Autorisation sous conditions dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I	
	Exploitation forestière	I	
Habitation	Logement	I	
	Hébergement	I	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	I	
	Restauration	I	
	Commerce de gros	I	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I	
	Hébergement hôtelier et touristique	A	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	I	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	
	Salles d'art et de spectacles	A	
	Equipements sportifs	A	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	A	
	Industrie	I	
	Entrepôt	I	
	Bureau	I	
	Centre de congrès et d'exposition	I	

ARTICLE UE2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UCE.1 - SECTEURS A RISQUES

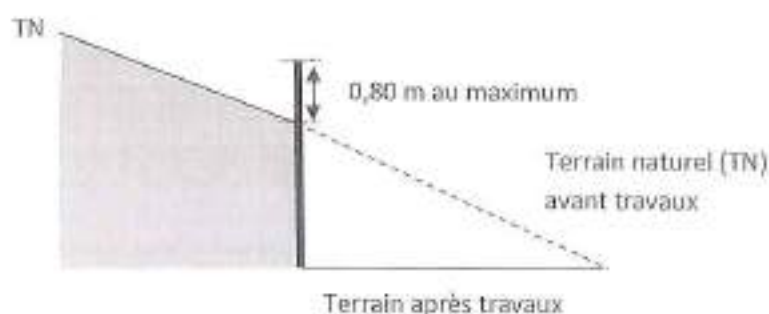
La zone UE étant concernée par un aléa moyen du phénomène retrait-gonflement des argiles, aucune construction n'est possible sans la réalisation préalable d'une étude de sol. Cette reconnaissance de sol doit permettre de vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes au droit de la parcelle et de mettre en œuvre le cas échéant les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, afin de prévenir le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

UE2.2 - USAGES ET AFFECTATIONS INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

a) Les carrières, dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures ne sont pas autorisés ainsi que le camping-caravaning et les habitations légères de loisirs.

b) Les exhaussements et affouillements du sol sont admis, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone et de s'intégrer harmonieusement au paysage environnant. Les mouvements de terrain devront ainsi être traités pour présenter des pentes et des hauteurs de mur de soutènement n'entraînant pas de partie surhaussée supérieure à 0,80 m en tout point de cet exhaussement par rapport au sol avant travaux à l'aplomb de ce point.

Illustration de la règle de la partie surhaussée autorisée d'un mur de soutènement (Source : PRELUDE)



SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UE3.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des installations et équipements est libre, sous réserve qu'elle ne remette pas en cause le paysage et le fonctionnement du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

UE3.3 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1°/ - REGLE

La hauteur des constructions et installations admises ne doit pas excéder 10 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère.

Dans tous les cas, les éléments techniques utilisés sur le toit, liés et nécessaires à l'activité (cheminée, aération, ...) ou permettant d'assurer la performance énergétique du bâtiment ou à économiser de l'énergie, ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximale (rehaussement de couverture pour l'isolation thermique, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, aérogénérateurs ...) sous réserve toutefois d'être dissimulés ou d'un effort d'insertion paysagère par les matériaux et les couleurs.

2°) - REGLE ALTERNATIVE

La règle précédente n'est pas applicable pour les équipements techniques d'intérêt général (transformateurs électriques, réseau de transport d'énergie, antennes, pylônes, etc.), pour lesquels des exigences fonctionnelles ou techniques peuvent nécessiter une hauteur différente, mais sous réserve d'un effort d'insertion paysagère par les matériaux et les couleurs.

ARTICLE UE4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'aspect des constructions doit, par l'utilisation des matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Pour participer à l'insertion paysagère, le traitement des toitures et des façades est sobre (nombre de matériaux limité) et homogène (ne pas multiplier les couleurs et les textures). Les entrées, nécessitant parfois d'être clairement identifiées, peuvent recevoir un traitement particulier : matériaux différents, couleur contrastante... sous réserve de respecter une harmonie d'ensemble.

Les annexes sont traitées avec des textures et des couleurs identiques à ceux prédominants sur l'ensemble des façades des bâtiments principaux.

Une notice paysagère comprenant plans et photographies de l'environnement existant justifie au sein du dossier d'autorisation de l'insertion du projet.

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

Lorsqu'ils ne sont pas en pleine terre, les abords des constructions et les espaces non bâtis utilisent des matériaux ou comporteront des dispositifs permettant une bonne perméabilité des sols pour l'infiltration des eaux pluviales.

Des espaces libres de toute plantation et de tout aménagement devront être prévus pour le stockage de la neige.

UES.1 - LES CLOTURES & MURS DE SOUTÈNEMENT

a) Les clôtures

D'une manière générale :

- les clôtures tiennent compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer ni un obstacle aux eaux de ruissellement ni un obstacle aux continuités écologiques,
- les clôtures sont implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux intersections,
- les clôtures sur rue sont traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leur texture ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant,
- la clôture intègre les accessoires (coffrets de branchement, boîte aux lettres, etc.).

Une notice au sein du dossier d'autorisation justifie la bonne harmonie avec l'environnement.

Concernant leur aspect, les clôtures bénéficient d'un traitement simple, sobre et soigné ; l'accumulation de dispositifs disparates pour clore les limites avec l'espace public en nombre et en typologie est interdite.

b) Les murs de soutènement

Tout mur de soutènement exigé par la configuration du terrain est dimensionné après estimation de la poussée des terres par une étude de sol réalisée par un bureau d'études habilité, quel que soit la hauteur, le type ou le matériau retenu par cette paroi. Tout mur de soutènement est drainé et en harmonie par les matériaux utilisés avec la construction présente ou à venir et avec les propriétés voisines.

La hauteur totale des clôtures installées au-dessus d'un mur de soutènement ne peut excéder 1 m.

UE5.2 - PLANTATIONS ET TRAITEMENT DES ABORDS

Dans tous les cas, les plantations sont d'essences locales et adaptées au climat, et les haies doivent être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

UE5.3 - ELEMENTS NATURELS A PROTEGER

Les éléments naturels de paysage à protéger et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés au règlement graphique (cf. Pièce 3 du dossier de PLU) et présentés dans le tableau ci-dessous. Les murs en pierres sèches sont également soumis à l'article L.151.19 du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux non soumis à un régime d'autorisation qui auront pour effet de modifier ou de détruire ces éléments naturels doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, en application des articles R.421-12 c. (édification des clôtures), R.421-17 d. et R.421-23 h. (travaux soumis à déclaration préalable) du Code de l'Urbanisme.

Dénomination	Prescriptions
Murgers	Maintenir la qualité environnementale et paysagère de ces murs en pierre sèche. A préserver et à restaurer dans le respect de la technique de constructions ancienne et de l'appareillage du mur.

ARTICLE UE6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré impérativement en dehors des voies publiques et des voies ouvertes à la circulation générale. Et les manœuvres de desserte de ce stationnement ne doivent pas gêner la circulation sur les voies de circulation.

Une note justifiant les besoins de stationnement est fournie au sein du dossier d'autorisation.

La localisation des aires de stationnement doit être effectuée dans un souci d'intégration paysagère. Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Le traitement paysager (plantations) des aires de stationnement est obligatoire et doit être effectué en fonction du contexte paysager.

Une place de stationnement pour un voiture présente une surface minimale de 12.5 m² avec 5 m de longueur et 2.5 m de largeur au minimum. Il convient de prendre en compte en supplément les voies de circulation pour l'accès à la place. Pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite, il est fait application de la réglementation en vigueur.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE UE7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UE7.1 - ACCES

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale sont de dimension apte à assurer :

- l'approche des services de secours au plus près des bâtiments,
- la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- et la sécurité des usagers de ces accès et des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

UE7.2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol est desservie par une voirie suffisante, y compris les voies en impasses. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages et au trafic qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (véhicules de lutte contre l'incendie, engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères).

Toute voirie nouvelle doit être conçue dans son tracé et son emprise, dans le traitement de ses abords et de son revêtement de manière à préserver les milieux naturels, à limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire et à limiter son impact visuel en tenant compte de la topographie des lieux.

ARTICLE UE8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UE8.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

UE8.2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées est raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Les eaux des activités de services admises peuvent être refusées ou admises après prétraitement conformément aux règles en vigueur.

UE8.3 - EAUX PLUVIALES, SECURITE INCENDIE

Les eaux pluviales sont recueillies et infiltrées sur le terrain, par tous dispositifs appropriés : puits perdus, drains de restitution, fossés ou noues, Des dispositifs de prétraitement peuvent être imposés en cas de rejet direct des eaux pluviales dans le milieu naturel, notamment pour les eaux provenant des aires de stationnement, des voies de circulation, etc.

Dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales (en présence d'un sol de moraines), leur admission dans le réseau public d'eaux pluviales peut être autorisée.

Des mesures de rétention d'une capacité adaptée à l'opération et au terrain visant à la limitation des débits évacués peuvent être demandées par la collectivité. Ces aménagements sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La réalisation de citernes de récupération des eaux pluviales de toiture est imposée pour les constructions principales, dans le respect des normes sanitaires en vigueur relatives à l'usage de l'eau de pluie et des exigences techniques à satisfaire par ces installations.

UE8.4 - RESEAUX DIVERS

Les réseaux et branchements nouveaux de télécommunication et d'énergie sont réalisés en souterrain. Il peut être exigé pour les nouvelles constructions et les nouveaux aménagements la pose d'un fourreau en attente du raccordement à la fibre optique.

ARTICLE UE9 - EMPLACEMENTS RESERVES

La zone n'est pas concernée par des emplacements réservés.

CHAPITRE 2 : ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE « UY »

Extrait du rapport de présentation

Aux Fontenelles, la zone UY concerne la zone d'activités Intercommunale au « Champs Lavy » et les espaces à vocation économique périphérique.

L'objectif de la zone "UY" est d'offrir un espace d'accueil des activités économiques sur un secteur urbanisé relativement éloigné de l'habitat, tout en assurant son insertion paysagère dans le village.

La Zone UY est concernée par le risque retrait-gonflement des argiles d'aléa moyen.

Ce règlement tient compte des règles édictées par l'étude L.111-1-4. Elles sont annotées en bleu.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique concernant les plantations d'accompagnement de l'aménagement figure dans la pièce OAP

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UY1 - DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

Les occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante :

- Autorisation : A
- Interdiction : I
- Autorisation sous conditions : As. Les conditions sont reprises dans l'article UY2.

Destination	Sous-destination	Autorisation ou Interdiction dans la zone	Autorisation sous conditions dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I	
	Exploitation forestière	I	
Habitation	Logement	I	
	Hébergement	A	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		As
	Restauration	A	
	Commerce de gros	A	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A	
	Hébergement hôtelier et touristique	A	
	Cinéma	I	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	
	Salles d'art et de spectacles	I	
	Équipements sportifs	I	
	Autres équipements recevant du public	A	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		As
	Entrepôt	A	
	Bureau	A	
	Centre de congrès et d'exposition	I	

ARTICLE UY2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UY2.1 – SECTEURS A RISQUES

Dans les secteurs concernés par un aléa moyen du phénomène retrait-gonflement des argiles, aucune construction n'est possible sans la réalisation préalable d'une étude de sol. Cette reconnaissance de sol doit permettre de vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes au droit de la parcelle et de mettre en œuvre le cas échéant les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, afin de prévenir le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. En dehors de ces secteurs, l'étude de sol préalable à toute construction est recommandée.

UY2.2 – USAGES ET AFFECTATIONS INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- a) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ne sont pas admises, ainsi que les activités économiques admises sous conditions à l'article UY1 pouvant entraîner des nuisances et des dangers incompatibles avec les zones d'habitat ou les milieux naturels situés en périphérie. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont admises, si elles ont mise en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- b) Les carrières, le camping-caravaning et les habitations légères de loisirs ne sont pas autorisés.
- c) Seuls les dépôts de matériel ou de matériaux indispensables au fonctionnement des activités autorisées sont admis. Les dépôts non inertes doivent être stockés sur une aire étanche. Ces dépôts de matériaux seront clos et les clôtures respecteront l'article UY5.1.
- e) Les exhaussements et affouillements du sol sont admis dans la mesure où ils sont nécessaires aux opérations autorisées dans la zone et sous condition de s'intégrer harmonieusement au paysage environnant.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UY3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UY3.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

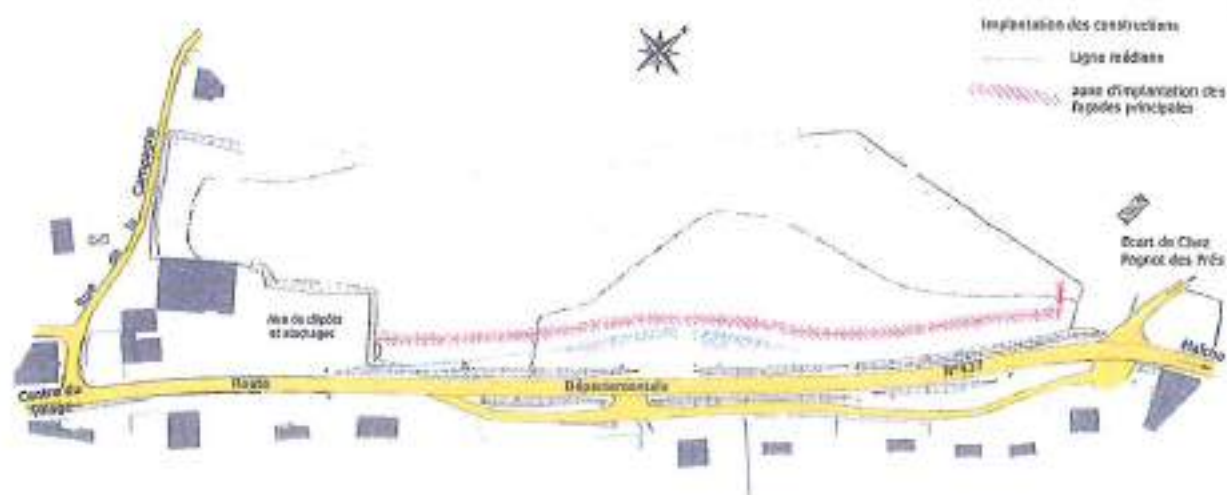
1° - REGLES

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques. Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

L'implantation des constructions le long de la RD437 s'effectuera dans la zone de recul définie au plan ci-dessous. Les façades principales des constructions principales seront obligatoirement parallèles à la ligne médiane de cette zone de recul.

Les constructions, les dépôts et le stockage sont interdits dans les espaces situés entre la RD437 et la zone de recul des constructions définie ci-avant.



Zone de recul (en rouge) par rapport à la RD 437 - Echelle 1/3000

2*/ - REGLES ALTERNATIVES

a) Par exception, les règles précédentes ne sont pas applicables pour aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dès lors que leur implantation est compatible avec une bonne insertion et au maintien de bonnes conditions de sécurité pour les usagers des routes.

b) Un recul supérieur à la règle générale pourra être appliqué pour des raisons d'harmonie ou de préservation du bon voisinage, notamment pour tenir compte de l'implantation et de l'architecture des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.

Une notice paysagère comprenant plans et photographies de l'environnement existant et de l'insertion du projet vis à vis des constructions environnantes le justifie au sein du dossier d'autorisation

UY3.2 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1*/ - REGLE

La hauteur des constructions et installations admises ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage.

Dans tous les cas, les éléments techniques utilisés sur le toit, liés et nécessaires à l'activité (cheminée, aération, ...) ou permettant d'assurer la performance énergétique du bâtiment, ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximale (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, aérogénérateurs ...) sous réserve toutefois d'un effort d'insertion paysagère par les matériaux et les couleurs.

2*/ - REGLE ALTERNATIVE

La règle précédente n'est pas applicable pour les équipements techniques d'intérêt général (transformateurs électriques, réseau de transport d'énergie, antennes, pylônes, etc.), pour lesquels des exigences fonctionnelles ou techniques peuvent nécessiter une hauteur différente, mais sous réserve d'un effort d'insertion paysagère par les matériaux et les couleurs.

ARTICLE UY4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principes généraux.

Les règles suivantes sont à respecter à moins de démontrer qu'elles sont contraires à l'usage de matériaux et de techniques de construction permettant la performance énergétique du bâtiment et l'utilisation de systèmes de production d'énergie renouvelable.

Par leur architecture, leur volumétrie ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels. En outre, les constructions visibles depuis la RD437 doivent faire l'objet d'une conception qui privilégie leur intégration au site.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une sobriété et une homogénéité d'aspect et de matériaux. Les couleurs vives sont interdites.

Afin de minimiser les terrassements accompagnant la construction d'un bâtiment, la construction doit s'adapter au terrain.

Les espaces techniques (stockage, benne à ordures, ...) sont positionnés à l'arrière de la construction ou cachés par des dispositifs d'écrans brise-vue afin de ne pas être vus depuis l'espace public. Il peut être exigé un local spécialisé pour recevoir les déchets industriels banals et spécifiques à l'activité.

Une notice paysagère comprenant plans et photographies de l'environnement existant et de l'insertion du projet vis à vis des constructions environnantes le justifie au sein du dossier d'autorisation

Les façades

Pour participer à l'insertion paysagère, le traitement des façades est sobre (nombre de matériaux limité) et homogène (ne pas multiplier les couleurs et les textures). Les entrées, nécessitant parfois d'être clairement identifiées, peuvent recevoir un traitement particulier : matériaux différents, couleur contrastante... sous réserve de respecter une harmonie d'ensemble. **Les enseignes doivent être intégrées aux façades des constructions, à raison d'une par bâtiment et sous condition qu'elle ne dépasse pas l'égout de toit. Elles doivent présenter une simplicité de forme ainsi qu'une sobriété et une homogénéité d'aspect et de matériaux.**

L'aspect des façades (texture et couleurs) doit être en harmonie avec les constructions voisines.

Les façades des constructions bordant la RD437, doivent être traitées avec un soin particulier quant aux matériaux employés, aux ouvertures pratiquées, afin qu'elles participent à une mise en valeur de l'entrée du village des Fontenelles.

L'installation de panneaux solaires en façade, notamment sur les garde-corps, est autorisée, sous réserve d'une bonne intégration architecturale sur le bâti.

Un même bâtiment ne pourra comporter qu'un seul type de garde-corps ou de grille composé de matériaux en cohérence avec la façade. Les grilles et garde-corps devront être de conception et de formes simples (finesse et discrétion à rechercher), d'aspect bois ou métal.

Les annexes existantes accolées ou non au bâtiment principal sont traitées avec des matériaux et des couleurs d'aspects bois ou identiques à ceux prédominants sur l'ensemble des façades de la construction principale.

Une notice paysagère comprenant plans et photographies de l'environnement existant et de l'insertion du projet vis à vis des constructions environnantes le justifie au sein du dossier d'autorisation

La toiture

Pour participer à l'insertion paysagère, le traitement des toitures est sobre (nombre de matériaux limité) et homogène (ne pas multiplier les couleurs et les textures). Les entrées, nécessitant parfois d'être clairement identifiées, peuvent recevoir un traitement particulier : matériaux différents, couleur contrastante... sous réserve de respecter une harmonie d'ensemble.

Les annexes séparées ou non sont d'aspect bois ou couvertes avec le même matériau que le bâtiment principal.

Les capteurs solaires sont alignés selon une pente identique à celle du toit et peuvent être installés sur l'ensemble de la surface de toiture. Ils sont alignés dans le même sens et regroupés sur un seul champ de forme géométrique simple (carré, rectangle, bande ...). La teinte autorisée est le noir.

Une notice paysagère comprenant plans et photographies de l'environnement existant et de l'insertion du projet vis à vis des constructions environnantes le justifie au sein du dossier d'autorisation

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

UYS.1 - LES CLOTURES & MURS DE SOUTÈNEMENT

a) Les clôtures

D'une manière générale :

- les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle aux eaux de ruissellement.

- les clôtures doivent être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours. Des dispositions particulières pourront être imposées aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.
- les clôtures sur rue doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
- la clôture intègre les accessoires (coffrets de branchement, boîte aux lettres, etc.),
- la hauteur maximale de la clôture est limitée à 2 mètres par rapport au terrain naturel ou par rapport au niveau du terrain après travaux, et à 0,90 m au-dessus d'un mur de soutènement.

Concernant leur aspect :

- les clôtures bénéficient d'un traitement simple, sobre et soigné ; l'accumulation de dispositifs disparates pour clore les limites avec l'espace public en nombre et en typologie est interdite.
- Sont proscrits les dispositifs défensifs, de type bavolet "Y" ou rouleaux de barbelés.

Entre l'alignement de la RD437 et la zone de recul des constructions définies à l'article UY3.1, les clôtures sont conçues de manière à conserver une transparence et en privilégiant la typologie des murs et bocagère.

b) Les murs de soutènement

Tout mur de soutènement exigé par la configuration du terrain doit être dimensionné après une correcte estimation de la poussée des terres, quel que soit leur type ou le matériau retenu par cette paroi. Tout mur de soutènement doit être drainé et être en harmonie par les matériaux utilisés avec la construction présente ou à venir et les constructions voisines.

UY5.2 - PLANTATIONS ET TRAITEMENT DES ABORDS

Les abords des constructions et les espaces non bâtis doivent être convenablement entretenus et plantés dans la mesure du possible. Lorsqu'ils ne seront pas en pleine terre, les abords des constructions et les espaces non bâtis utilisent des matériaux ou comportent des dispositifs permettant une bonne perméabilité des sols pour l'infiltration des eaux.

Dans tous les cas, les plantations sont d'essences locales et adaptées au climat, et les haies doivent être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours. Les plantations doivent préserver les transparences et respecter les orientations définies dans la pièce OAP.

Les plantations d'arbres de hautes tiges sont interdites dans les espaces situés entre la RD437 et la zone de recul des constructions définie à l'article UY3.1.

UY5.3 - ELEMENTS NATURELS A PROTEGER

Les éléments naturels de paysage à protéger et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés au règlement graphique (cf. Pièce 3 du dossier de PLU) et présentés dans le tableau ci-dessous.

Tous travaux non soumis à un régime d'autorisation qui auront pour effet de modifier ou de détruire ces éléments naturels doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, en application des articles R.421-12 c. (édification des clôtures), R.421-17 d. et R.421-23 h. (travaux soumis à déclaration préalable) du Code de l'Urbanisme.

Dénomination	Prescriptions
Réseau de haies	Maintenir la qualité environnementale et paysagère de ces milieux. Entretien des haies pour ne pas favoriser la création de petits bois, pouvant fermer à terme le paysage et réduire les espaces agricoles. En cas de suppression d'une haie, un volume végétal similaire d'espèces arborées ou arbustives indigènes doit être replanté au plus proche.

Afin de minimiser les terrassements accompagnant la construction d'un bâtiment, la construction doit s'adapter au terrain.

Les espaces techniques (stockage, benne à ordures, ...) sont positionnés à l'arrière de la construction ou cachés par des dispositifs d'écrans brise-vue afin de ne pas être vus depuis l'espace public. Il peut être exigé un local spécialisé pour recevoir les déchets industriels banals et spécifiques à l'activité.

Une notice paysagère comprenant plans et photographies de l'environnement existant et de l'insertion du projet vis à vis des constructions environnantes le justifie au sein du dossier d'autorisation

Les façades

Pour participer à l'insertion paysagère, le traitement des façades est sobre (nombre de matériaux limité) et homogène (ne pas multiplier les couleurs et les textures). Les entrées, nécessitant parfois d'être clairement identifiées, peuvent recevoir un traitement particulier : matériaux différents, couleur contrastante... sous réserve de respecter une harmonie d'ensemble. **Les enseignes doivent être intégrées aux façades des constructions, à raison d'une par bâtiment et sous condition qu'elle ne dépasse pas l'égout de toit. Elles doivent présenter une simplicité de forme ainsi qu'une sobriété et une homogénéité d'aspect et de matériaux.**

L'aspect des façades (texture et couleurs) doit être en harmonie avec les constructions voisines.

Les façades des constructions bordant la RD437, doivent être traitées avec un soin particulier quant aux matériaux employés, aux ouvertures pratiquées, afin qu'elles participent à une mise en valeur de l'entrée du village des Fontenelles.

L'installation de panneaux solaires en façade, notamment sur les garde-corps, est autorisée, sous réserve d'une bonne intégration architecturale sur le bâti.

Un même bâtiment ne pourra comporter qu'un seul type de garde-corps ou de grille composé de matériaux en cohérence avec la façade. Les grilles et garde-corps devront être de conception et de formes simples (finesse et discrétion à rechercher), d'aspect bois ou métal.

Les annexes existantes accolées ou non au bâtiment principal sont traitées avec des matériaux et des couleurs d'aspects bois ou identiques à ceux prédominants sur l'ensemble des façades de la construction principale.

Une notice paysagère comprenant plans et photographies de l'environnement existant et de l'insertion du projet vis à vis des constructions environnantes le justifie au sein du dossier d'autorisation

La toiture

Pour participer à l'insertion paysagère, le traitement des toitures est sobre (nombre de matériaux limité) et homogène (ne pas multiplier les couleurs et les textures). Les entrées, nécessitant parfois d'être clairement identifiées, peuvent recevoir un traitement particulier : matériaux différents, couleur contrastante... sous réserve de respecter une harmonie d'ensemble.

Les annexes séparées ou non sont d'aspect bois ou couvertes avec le même matériau que le bâtiment principal.

Les capteurs solaires sont alignés selon une pente identique à celle du toit et peuvent être installés sur l'ensemble de la surface de toiture. Ils sont alignés dans le même sens et regroupés sur un seul champ de forme géométrique simple (carré, rectangle, bande ...). La teinte autorisée est le noir.

Une notice paysagère comprenant plans et photographies de l'environnement existant et de l'insertion du projet vis à vis des constructions environnantes le justifie au sein du dossier d'autorisation

ARTICLE UY5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UY5.1 - LES CLOTURES & MURS DE SOUTÈNEMENT

a) Les clôtures

D'une manière générale :

- les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle aux eaux de ruissellement.

- les clôtures doivent être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours. Des dispositions particulières pourront être imposées aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.
- les clôtures sur rue doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
- la clôture intègre les accessoires (coffrets de branchement, boîte aux lettres, etc.),
- la hauteur maximale de la clôture est limitée à 2 mètres par rapport au terrain naturel ou par rapport au niveau du terrain après travaux, et à 0,90 m au-dessus d'un mur de soutènement.

Concernant leur aspect :

- les clôtures bénéficient d'un traitement simple, sobre et soigné ; l'accumulation de dispositifs disparates pour clore les limites avec l'espace public en nombre et en typologie est interdite.
- Sont proscrits les dispositifs défensifs, de type bavolet "Y" ou rouleaux de barbelés.

Entre l'alignement de la RD437 et la zone de recul des constructions définies à l'article UY3.1, les clôtures sont conçues de manière à conserver une transparence et en privilégiant la typologie des murs et bocagère.

b) Les murs de soutènement

Tout mur de soutènement exigé par la configuration du terrain doit être dimensionné après une correcte estimation de la poussée des terres, quel que soit leur type ou le matériau retenu par cette paroi. Tout mur de soutènement doit être drainé et être en harmonie par les matériaux utilisés avec la construction présente ou à venir et les constructions voisines.

UY5.2 - PLANTATIONS ET TRAITEMENT DES ABORDS

Les abords des constructions et les espaces non bâtis doivent être convenablement entretenus et plantés dans la mesure du possible. Lorsqu'ils ne seront pas en pleine terre, les abords des constructions et les espaces non bâtis utilisent des matériaux ou comportent des dispositifs permettant une bonne perméabilité des sols pour l'infiltration des eaux.

Dans tous les cas, les plantations sont d'essences locales et adaptées au climat, et les haies doivent être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours. **Les plantations doivent préserver les transparences et respecter les orientations définies dans la pièce OAP.**

Les plantations d'arbres de hautes tiges sont interdites dans les espaces situés entre la RD437 et la zone de recul des constructions définie à l'article UY3.1.

UY5.3 - ELEMENTS NATURELS A PROTEGER

Les éléments naturels de paysage à protéger et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés au règlement graphique (cf. Pièce 3 du dossier de PLU) et présentés dans le tableau ci-dessous.

Tous travaux non soumis à un régime d'autorisation qui auront pour effet de modifier ou de détruire ces éléments naturels doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, en application des articles R.421-12 c. (édification des clôtures), R.421-17 d. et R.421-23 h. (travaux soumis à déclaration préalable) du Code de l'Urbanisme.

Dénomination	Prescriptions
Réseau de haies	Maintenir la qualité environnementale et paysagère de ces milieux. Entretien des haies pour ne pas favoriser la création de petits bois, pouvant fermer à terme le paysage et réduire les espaces agricoles. En cas de suppression d'une haie, un volume végétal similaire d'espèces arborées ou arbustives indigènes doit être replanté au plus proche.

ARTICLE UY6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré impérativement en dehors des voies publiques et des voies ouvertes à la circulation générale. Et les manœuvres de desserte de ce stationnement ne doivent pas gêner la circulation sur les voies de desserte.

La localisation des aires de stationnement doit être effectuée dans un souci d'intégration paysagère. Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Les aires de stationnement sont interdites dans les espaces situés entre la RD437 et la zone de recul des constructions définie à l'article UY3.1.

Dans le cas de constructions à destination de bureaux, un local sécurisé ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus. Il est exigé au minimum un emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible. La superficie à prendre en compte pour le stationnement vélo est au minimum de 1,5 m² par emplacement.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE UY7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UY7.1 - ACCES

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale sont de dimension apte à assurer :

- l'approche des services de secours au plus près des bâtiments,
- la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- et la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

UY7.2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages et au trafic qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

Toute voirie nouvelle doit être conçue dans son tracé et son emprise, dans le traitement de ses abords et de son revêtement de manière à préserver les milieux naturels, à limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire et à limiter leur impact visuel en tenant compte de la topographie des lieux.

Les nouvelles voies sont interdites dans les espaces situés entre la RD437 et la zone de recul des constructions définie à l'article UY3.1.

ARTICLE UY8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UY8.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

UY8.2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans le réseau public d'assainissement, les eaux usées pourront être refusées ou admises après prétraitement conformément aux règles en vigueur. En application du Schéma Directeur d'Assainissement (Pièce 6 du PLU), toute construction ou installation, non raccordable au réseau public d'assainissement, devra être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées est interdite dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.

UY8.3 - EAUX PLUVIALES, SECURITE INCENDIE

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (construction, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire. –

Il est recherché en priorité une infiltration des eaux pluviales sur la parcelle. Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain, par tous dispositifs appropriés : puits perdus, drains de restitution, fossés ou noues, ... Des dispositifs de prétraitement pourront être imposés en cas de rejet direct des eaux pluviales dans le milieu naturel, notamment pour les eaux provenant des aires de stationnement, des voies de circulation, etc.

Les caractéristiques du sol (perméabilité) et du sous-sol (argiles) doivent être pris en compte.

Des mesures de rétention d'une capacité adaptée à l'opération et au terrain visant à la limitation des débits évacués seront alors prévus pour stocker les eaux afin de garantir un débit de fuite différé et limité dans le réseau public. Le débit de fuite admissible au branchement au réseau d'eaux pluviales sera limité à la règle fixée par l'organisme gestionnaire.

Ces aménagements sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Et d'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales devront être compatibles avec le milieu récepteur.

La réalisation de citernes est recommandée, sous réserve du respect des normes sanitaires en vigueur relatives à l'usage de l'eau de pluie et des exigences techniques à satisfaire par ces installations.

UY8.4 - RESEAUX DIVERS

Les réseaux et branchements nouveaux de télécommunication et d'énergie doivent être réalisés en souterrain.

Il est exigé pour les nouvelles constructions et les nouveaux aménagements la pose d'un fourreau en attente du raccordement à la fibre optique.

ARTICLE UY9 - EMBLEMES RESERVES

Il n'est pas défini d'emplacements réservés dans cette zone.

TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Extrait du rapport de présentation

Selon l'article R.151-20 du CU, "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".

CHAPITRE 1 : ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE « AU »

La zone AU est une zone d'urbanisation immédiate en raison de la présence d'équipements publics (voirie, réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement) de capacité suffisante, en périphérie immédiate de la zone, pour permettre la desserte de l'ensemble de la zone.

La vocation de cette zone, s'inscrivant dans le prolongement de secteurs bâtis, est d'accueillir de l'habitat ainsi que l'ensemble des fonctions qui en sont le complément naturel (activités de services, équipements d'intérêt collectif, ...). Les indices "a et b" précisent l'ordre d'ouverture à l'urbanisation des zones.

L'urbanisation de la zone AU doit intervenir dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, celle-ci pouvant néanmoins se réaliser par tranches opérationnelles. L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUb est conditionnée à la commercialisation d'au moins 80% de la zone AUa, toutefois les équipements d'intérêt collectif et services publics y sont admis immédiatement.

La Zone "AU" est concernée pour partie par le risque retrait-gonflement des argiles d'aléa moyen.

La zone "AU" fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation relevant de l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE AU1 - DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

Les destinations et sous-destinations interdites ou autorisées pour les constructions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante :

- Autorisation : A
- Interdiction : I
- Autorisation sous conditions : As. Les conditions sont reprises dans l'article 1AU2

Destination	Sous-destination	Autorisation ou interdiction dans la zone	Autorisation sous conditions dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I	
	Exploitation forestière	I	
Habitation	Logement		As
	Hébergement	A	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		As
	Restauration	A	
	Commerce de gros	I	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A	
	Hébergement hôtelier et touristique	A	
	Cinéma	I	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	
	Salles d'art et de spectacles	I	
	Equipements sportifs	A	
	Autres équipements recevant du public	I	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		As
	Entrepôt	I	
	Bureau	A	
	Centre de congrès et d'exposition	I	

ARTICLE AU2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

AU2.1 - SECTEURS A RISQUES

Dans les secteurs concernés par un aléa moyen du phénomène retrait-gonflement des argiles, aucune construction n'est possible sans la réalisation préalable d'une étude de sol. Cette reconnaissance de sol doit permettre de vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes au droit de la parcelle et de mettre en œuvre le cas échéant les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, afin de prévenir le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. En dehors de ces secteurs, l'étude de sol préalable à toute construction est recommandée.

AU2.2 - USAGES ET AFFECTATIONS INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

a) L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUb est conditionnée à la commercialisation d'au moins 80% de la zone AUa, toutefois les équipements d'intérêt collectif et services publics y sont immédiatement admis ainsi que l'aménagement de nouvelles voies.

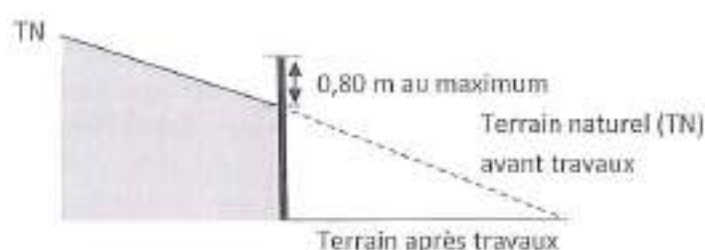
b) Les opérations envisagées ne doivent pas compromettre les principes exposés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone et être desservies par des équipements conçus au vu des besoins de l'ensemble de la zone. Le projet d'aménagement des zones AU devra s'envisager sur la totalité de la zone, par le biais d'une opération d'ensemble, mais sa réalisation peut néanmoins s'effectuer par tranches opérationnelles.

c) Sont interdites les constructions ou utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité publique.

d) Les carrières, dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures ne sont pas autorisés, ainsi que le camping-caravanning et les habitations légères de loisirs.

e) Les exhaussements et affouillements du sol sont admis, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone et de s'intégrer harmonieusement au paysage environnant. Les mouvements de terrain devront ainsi être traités pour présenter des pentes et des hauteurs de mur de soutènement n'entraînant pas de partie surhaussée supérieure à 0,80 m en tout point de cet exhaussement par rapport au sol avant travaux à l'aplomb de ce point.

Illustration de la règle de la partie surhaussée autorisée d'un mur de soutènement (Source : PRELUDE)



AU2.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

a) L'artisanat et le commerce de détail ainsi que l'industrie sont autorisés sous réserve de ne pas entraîner des nuisances (sonores, olfactives, paysagères, ...) et/ou des dangers incompatibles avec l'habitat et sans que la surface de plancher consacrée à l'activité n'excède 300 m².

b) En cas de réalisation d'un programme d'habitat collectif d'au moins 8 logements en construction neuve ou en réhabilitation, un minimum de 2 logements aidés à regrouper dans le même immeuble est obligatoire dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application de l'article L.151-15 du CU. Le nombre minimum de logements aidés est augmenté de 1 par tranche de 5 logements ajoutés au minimum de 8 décrit dans l'alinéa précédent.

ARTICLE AU3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

AU3.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1°/ - REGLE

Les constructions s'implantent en recul de 2 m minimum de la limite de la voie ou de l'emprise publique et suivant les zones d'implantation définies dans les OAP. En tout état de cause, un recul de 6 mètres est maintenu devant les entrées de garages sur rue.

2°/ - REGLES ALTERNATIVES

a) La règle précédente n'est pas applicable pour :

- les constructions implantées en deuxième rang sur une unité foncière et les annexes au bâtiment principal, excepté ceux à usage de garage pour lesquels la règle générale est applicable.
- les équipements techniques d'intérêt général (transformateurs électriques, réseau de transport d'énergie, abribus, pylônes, antennes, etc.), pour lesquels des exigences fonctionnelles ou techniques nécessitent une implantation différente, mais sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- les équipements d'intérêt collectif et services publics, où une implantation différente est nécessaire pour répondre au mieux aux besoins des services publics et/ou dans le but de souligner leur rôle symbolique.

b) Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pentes, configuration particulière du terrain, etc.), pour des motifs de bonne fonctionnalité ou de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes généraux énoncés ci-dessus selon les cas pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

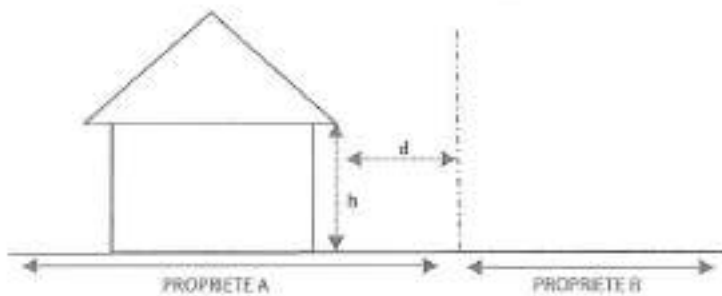
AU3.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1°/ - REGLE

Le choix de l'implantation est dicté par le souci de recherche de la meilleure orientation possible du bâtiment pour favoriser les économies d'énergie.

Les constructions sont implantées avec un recul égal à la moitié de la différence d'altitude de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($d = h/2$, minimum 3 mètres).

Illustration proposée par PRELUDE de la règle $d = h/2$, minimum 3 mètres.



Toutefois, les constructions en limite séparative sont autorisées :

- à condition que la façade sur limite ne dépasse pas 5 m de longueur et 3.50 m de hauteur au faitage ;
- sans restriction en cas de projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes ;
- en cas d'adossement à un bâtiment existant sur le fonds voisin, à condition de ne pas dépasser la longueur et la hauteur sur limite séparative du bâtiment existant.

2°/ - RÈGLE ALTERNATIVE

a) La règle précédente n'est pas applicable pour :

- les équipements techniques d'intérêt général (transformateurs électriques, réseau de transport d'énergie, abribus, pylônes, antennes, etc.), pour lesquels des exigences fonctionnelles ou techniques peuvent nécessiter une implantation différente, mais sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- les équipements d'intérêt collectif et services publics, ceux-ci pouvant être implantés à des reculs différents pour répondre au mieux aux besoins des services publics et/ou dans le but de souligner leur rôle symbolique.

b) Pour l'extension de constructions existantes ou dans le cas de circonstances particulières (pentes, configuration particulière du terrain, etc.), pour des motifs de cohérence architecturale, de bonne fonctionnalité, de sécurité ou d'ensoleillement, il peut être imposé une règle différente des principes généraux énoncés ci-dessus selon les cas pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

AU3.3 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1°/ - RÈGLES

La hauteur des constructions et installations admises ne doit pas excéder une hauteur de 9 mètres au sommet de l'acrotère ou au faitage.

En limite séparative, la hauteur des constructions ne peut excéder 3.50 m au faitage.

2°/ - RÈGLES ALTERNATIVES

a) Pour les bâtiments publics, notamment dans le but de souligner le rôle symbolique et monumental de ces bâtiments, il pourra être fait abstraction du principe ci-dessus.

b) Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie dans les constructions, tel que le rehaussement de couverture pour l'isolation thermique, peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur dans le respect des dispositions de l'article AU4 relatives à l'aspect des constructions. Et les éléments techniques utilisés sur le toit afin d'assurer la performance énergétique du bâtiment ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximale (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, aérogénérateurs ...).

a) Principes généraux

Toute nouvelle construction doit bénéficier d'une bonne insertion depuis le lointain et par rapport au paysage urbain dans lequel elle s'inscrit. Une notice paysagère comprenant plans et photographies de l'environnement existant et de l'insertion du projet vis à vis des constructions environnantes le justifie au sein du dossier d'autorisation.

Il sera fait application de l'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"*.

L'insertion des constructions nouvelles dans le paysage proche et lointain vise à préserver ou à renforcer la cohésion d'ensemble du tissu bâti en s'inscrivant dans la continuité de l'existant, au niveau de l'implantation, de la volumétrie et de l'aspect. A ce titre, les préconisations générales et les recommandations techniques de l'OAP patrimoniale sont à prendre en considération afin d'assurer à la fois la préservation des constructions recensées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et le maintien de la qualité et de l'attrait du paysage communal par les futures opérations d'aménagement du territoire.

Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

Les règles suivantes sont à respecter à moins de démontrer qu'elles sont contraires à l'usage de matériaux et de techniques de construction permettant la performance énergétique du bâtiment et l'utilisation de systèmes de production d'énergie renouvelable.

b) L'implantation

Les constructions s'adaptent par leur conception au terrain naturel :

- En terrain plat, les talus artificiels sont proscrits ; le rez-de-chaussée est implanté sensiblement au niveau du sol naturel.
- En terrain pentu, on cherche à minimiser les mouvements de terrain en utilisant judicieusement la pente. La construction accompagne alors la pente ou s'encastre dans celle-ci, sous réserve de réaliser un drainage périphérique pour évacuer les eaux de surface qui proviennent du ruissellement (Les points de rejet des eaux drainées devront être définis pour ne pas occasionner de dégâts sur les constructions voisines).

c) Les volumes

Le corps principal de la construction autorisée est de forme compacte et de volume simple, ainsi :

- les volumétries et formes de bâtiment sont proches de celles du bâti local traditionnel : parallélépipédique, et plutôt rectangulaire que carré ;
- la juxtaposition de formes bâties par extension du corps principal sans homogénéité de la ou des toitures est interdite ;
- les décrochés en façade comme en toiture sont interdits, excepté ceux pouvant être liés à l'implantation d'une annexe accolée au corps principal de la construction.

d) Les teintes (consulter les recommandations techniques présentées dans le document OAP).

- Le matériau de couverture est de couleurs rouge flammé à brun rouge et d'aspect similaire à la tuile. Les toits en zinc ou en tavaillons sont admis ainsi que les aspects gris correspondant au RAL 7045.
- Les teintes de bois ou d'aspect similaire sont limitées à trois couleurs sur l'ensemble de la construction, comprenant le bardage, les volets, les portes et les menuiseries. Les menuiseries des ouvertures réalisées dans un bardage ont une teinte proche de celle du bardage.

- La couleur des façades et des menuiseries respecte le milieu chromatique ambiant (végétation, constructions situées dans le champ de vision). Les teintes prosrites sont les couleurs vives et criardes. Le blanc franc est également interdit.
- Les éléments de ventilation ou de chauffage placés à l'extérieur de la construction ne devront pas être composés de teintes brillantes.

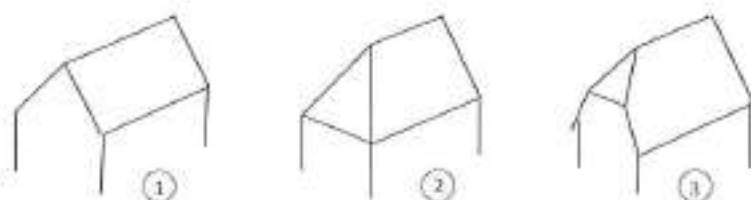
e) La toiture

Concernant la forme :

- Les toitures sont à 2 pans, à croupe ou avec demi-croupe avec débords de toit.

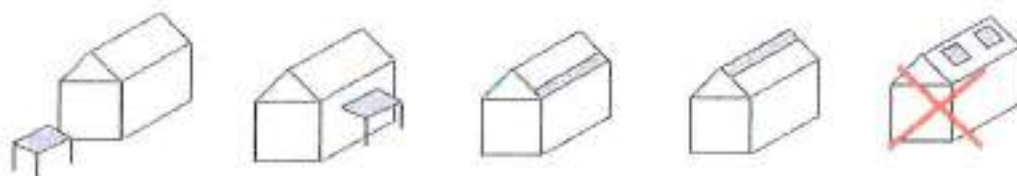
Illustrations des formes de toiture autorisées (Source : PRELUDE)

1) Toit à 2 pans 2) Toit à croupe 3) Toit à demi-croupe



- Les pentes des toitures et sens de faitage des constructions nouvelles doivent être semblables à celles des constructions existantes les plus voisines. Toutefois, les toitures plates sont autorisées dans la mesure où elles sont végétalisées ou si elles constituent une terrasse accessible dont la surface est au plus égale à 25% de la surface de la construction, dans le cadre d'un projet architectural s'intégrant parfaitement dans le paysage.
- Les extensions ou annexes accolées aux bâtiments principaux privilégient les prolongements de toitures, mais peuvent le cas échéant être réalisés avec un seul pan dans la mesure où celui-ci reprend des pentes identiques à celles de la toiture.
- Les éléments de ventilation ou de chauffage placés en toiture ne devront pas être composés de teintes brillantes.
- A moins d'occuper l'ensemble de la toiture, les capteurs solaires sont alignés dans le même sens et regroupés sur un seul champ de forme géométrique simple (rectangle, bande horizontale ...) en partie basse ou haute de la toiture.

Illustrations (Source : CAUE25)



f) Les façades

Les façades ont un caractère régional et utilisent les matériaux d'aspects traditionnels de la région. Une unité de traitement de l'ensemble des façades d'une construction est demandée et une harmonie doit être recherchée avec les constructions voisines (teintes, aspects, sens de pose des bardages...).

Les aspects autorisés sont :

- les bardages de type planche ou tavaillons d'aspect bois posés verticalement ;
- les façades maçonnées et enduites. L'enduit appliqué devra être réalisé en limitant les effets de relief (consulter les préconisations présentées dans le document OAP).

Les appareillages techniques (climatiseurs, pompes à chaleur, ventilation, chauffage...) sont à dissimuler ou à intégrer au bâti ; aucun coffrage ne devant être visible notamment depuis les voies et emprises publiques.

Les éléments se rapportant à une activité (devantures de magasins et leurs enseignes) sont intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au caractère de l'environnement.

g) Les ouvertures

- Afin d'assurer un équilibre visuel, un alignement vertical comme horizontal des ouvertures est systématiquement à rechercher, en façade comme en toiture mais également entre les ouvertures de façades et celles en toiture qui les surplomberaient.

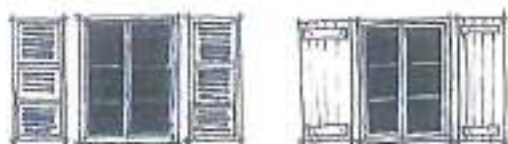
Illustration du principe (Source : CAUE25)



- Les écharpes (ou « Z ») sur les volets sont interdits. Sont admis les volets pleins, avec au maximum un renfort en partie haute du volet et un autre en partie basse de celui-ci. Les volets roulants sont autorisés, sous réserve que les caissons ne soient pas visibles de l'extérieur. La pose d'un lambrequin nécessaire à l'occultation du caisson des volets-roulants impose un traitement similaire à toutes les ouvertures d'une même façade.

Illustrations des volets autorisés (Source : CAUE25)

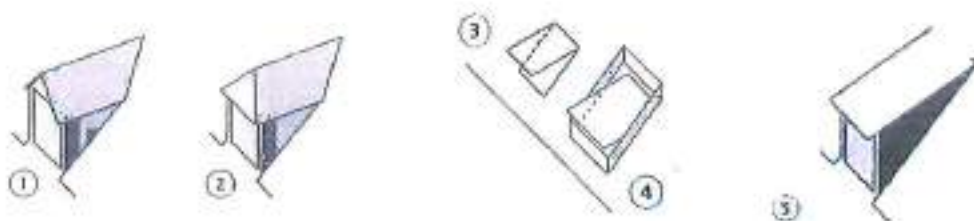
1) persienne 2) volet plein avec renfort



- Les ouvertures sur toit recherchent la symétrie et la proportion avec les ouvertures de la façade. Seules les lucarnes à 2 pans (dites jacobines), à croupe (dites capucines) ou rampantes sont autorisées, ainsi que les tabatières et les châssis de toit (de type Velux®).

Illustrations des ouvertures sur toit autorisées (Source : CAUE25)

1) Lucarne à 2 pans ou jacobine 2) Lucarne à croupe ou capucine 3) Tabatière 4) Châssis de toit 5) Lucarne rampante



h) La gestion des déchets

Pour toute nouvelle construction principale de plus de 300 m² de surface de plancher ou opération comportant plus de 3 logements, un emplacement doit être prévu sur le terrain privé, qu'il soit ou non intégré à la construction, permettant de stocker les conteneurs de déchets selon les dispositions réglementaires en vigueur (notamment d'hygiène et de sécurité).

Le compostage individuel ou en pied d'immeuble devra également être possible. Dans tous les cas, ces emplacements ou locaux devront être conçus avec un souci d'intégration au contexte paysager et urbain environnant.

ARTICLE AU5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Lorsqu'ils ne sont pas en pleine terre, les abords des constructions et les espaces non bâtis utilisent des matériaux ou comporteront des dispositifs permettant une bonne perméabilité des sols pour l'infiltration des eaux pluviales.

30% au moins de la parcelle à bâtir ou issue d'un découpage parcellaire dans le cadre d'une opération d'ensemble est à maintenir en pleine terre et non imperméabilisés.

Des espaces libres de toute plantation et de tout aménagement devront être prévus pour le stockage de la neige.

AU5.1 - LES CLOTURES & MURS DE SOUTÈNEMENT

D'une manière générale, l'aménagement des clôtures doit s'appuyer sur les éléments préexistants : haies, murs et murets.

a) Les clôtures sur rue

D'une manière générale :

- les clôtures sont implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours. Des dispositions particulières pourront être imposées aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.
- les clôtures sur rue sont traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant. On recherchera ainsi une certaine unité avec les clôtures en place de long de la rue et des propriétés voisines. Une notice au sein du dossier d'autorisation justifie la bonne harmonie avec l'environnement.
- la clôture intègre les accessoires (coffrets de branchement, boîte aux lettres, etc.).
- les pare-vues opaques sont interdits : toile, film, bâche tendue, bardage plastique ou bois type claustras et canisses ou d'aspects similaires, ...).

La hauteur totale des clôtures sur rue, tout élément confondu, ne peut excéder 1,50 m par rapport au niveau de l'emprise publique.

b) Les clôtures sur limite séparative

La hauteur totale des clôtures, tout élément confondu, sur limite séparative ne peut excéder 1,80 m par rapport au niveau du terrain après travaux.

En cas de visibilité depuis la rue, les pare-vues opaques sont interdits : toile, film, bâche tendue, bardage plastique ou bois type claustras et canisses ou d'aspects similaires, ...

c) Les murs de soutènement

Tout mur de soutènement exigé par la configuration du terrain est dimensionné après estimation de la poussée des terres par une étude de sol réalisée par un bureau d'études habilité, quel que soit la hauteur, le type ou le matériau retenu par cette paroi. Tout mur de soutènement est drainé et en harmonie par les matériaux utilisés avec la construction présente ou à venir et avec les propriétés voisines.

La hauteur totale des clôtures installées au-dessus d'un mur de soutènement ne peut excéder 1 m.

Les buttes, surélévations ou enrochements artificiels ou murs de soutènement (non strictement indispensables à la stabilité du terrain voir aligné précédent) supérieur à 1 m dénaturant le caractère de la zone et ayant un impact paysager fort sont interdits. Le schéma ci-dessous illustre la règle de hauteur maximum de la butte, surélévations, enrochement ou murs autorisée.

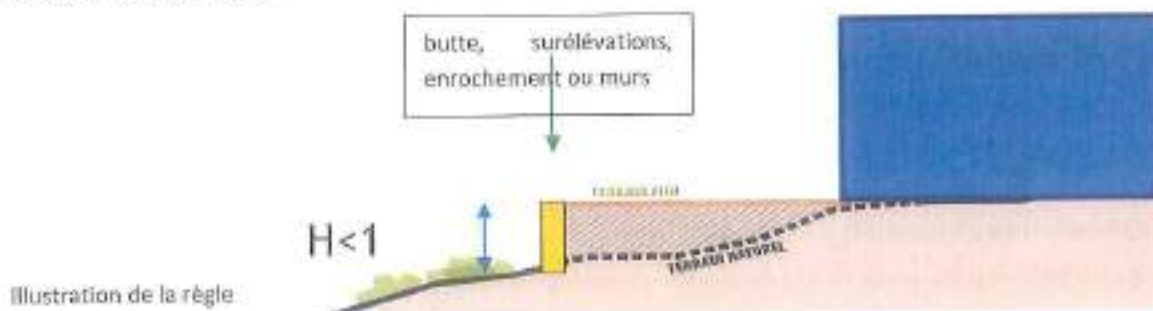


Illustration de la règle

AU5.2 - PLANTATIONS ET TRAITEMENT DES ABORDS

Les plantations sont d'essences locales et adaptées au climat.

Sur rue, les plantations de résineux à écaillés et de haies opaques ne sont pas autorisées. Les haies sur rue ont une hauteur maximale de 1,50 m. En limite séparative, les haies ont une hauteur maximale de 1,80 mètres.

La hauteur des plantations installées au-dessus d'un mur de soutènement ne peut excéder 0,90 m.

Les haies sont implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours. Des dispositions particulières pourront être imposées aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.

AU5.3 - ELEMENTS NATURELS A PROTEGER

Les éléments naturels de paysage à protéger et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés au règlement graphique (cf. Pièce 3 du dossier de PLU) et présentés dans le tableau ci-dessous.

Tous travaux non soumis à un régime d'autorisation qui auront pour effet de modifier ou de détruire ces éléments naturels doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, en application des articles R.421-12 c. (édification des clôtures), R.421-17 d. et R.421-23 h. (travaux soumis à déclaration préalable) du Code de l'Urbanisme.

Dénomination	Prescriptions
Réseau de haies	Maintenir la qualité environnementale et paysagère de ces milieux. Entretien des haies pour ne pas favoriser la création de petits bois, pouvant fermer à terme le paysage et réduire les espaces agricoles. En cas de suppression d'une haie, un volume végétal similaire d'espèces arborées ou arbustives indigènes doit être replanté au plus proche.

ARTICLE AU6 - STATIONNEMENT

AU6.1 - PRINCIPES GÉNÉRAUX

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré impérativement en dehors des voies publiques et des voies ouvertes à la circulation générale. Et les manœuvres de desserte de ce stationnement ne doivent pas gêner la circulation sur les voies de desserte. La localisation des aires de stationnement doit être effectuée dans un souci d'intégration paysagère. Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Une place de stationnement pour un véhicule présente une surface minimale de 12,5 m² avec 5 m de longueur et 2,5 m de largeur au minimum. Il convient de prendre en compte en supplément les voies de circulation pour l'accès à la place. Pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite, il est fait application de la réglementation en vigueur.

AU6.2 - MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

1°/ - REGLE

Pour déterminer le nombre de places de stationnement de toute construction, il est exigé au minima :

- pour les constructions à destination d'habitation : 2 places de stationnement par logement. Parmi les places de stationnement exigées, au moins deux tiers des places exigibles sont couverts (à réaliser en souterrain ou à intégrer au bâti).
- pour les constructions liées à l'industrie, à l'artisanat et au commerce de détail ainsi que pour les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher créée, chaque tranche complète ou commencée étant prise en compte.
- pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique et de restauration : huit places de stationnement pour dix chambres et une place et demie pour 10 m² de salle de restaurant.
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre minimum de places de stationnement doit être déterminé en tenant compte de la capacité d'accueil de l'équipement et des besoins pressentis, ainsi que de la capacité des stationnements publics situés à proximité.

Pour les constructions comportant plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune des destinations la norme qui lui est propre.

Pour le commerce et les activités de service, des places de stationnement distinctes seront réalisées pour le personnel employé.

Selon les besoins estimés, des places complémentaires peuvent être exigées. Une note justifiant les besoins sera demandée.

Dans le cas de constructions à destination d'habitat collectif et de bureaux, un local sécurisé ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus. Il est exigé :

- en habitat collectif ou groupé, au minimum un emplacement par logement ;
- et dans les bureaux au minimum un emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement vélo est au minimum de 1,5 m² par emplacement.

2°/ - REGLES ALTERNATIVES

L'article L151-33 du Code de l'Urbanisme s'applique : *"Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L.151-30 et L.151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation."*

SECTION 3 - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

ARTICLE AU7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

AU7.1 - ACCES

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale sont de dimension apte à assurer :

- l'approche des services de secours au plus près des bâtiments,
- la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- et la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du service gestionnaire.

Les constructions ne bénéficiant pas d'un accès direct sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale bénéficient d'un accès par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin établi par voie de convention ou par décision judiciaire.

AU7.2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol est desservie par une voirie suffisante, y compris les voies en impasses. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages et au trafic qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (véhicules de lutte contre l'incendie, engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères).

Toute voirie nouvelle doit être conçue dans son tracé et son emprise, dans le traitement de ses abords et de son revêtement de manière à préserver les milieux naturels, à limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire et à limiter son impact visuel en tenant compte de la topographie des lieux.

ARTICLE AU8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

AU8.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

AU8.2 - ASSAINISSEMENT

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome est obligatoire si les constructions ou installations nécessitent une évacuation des eaux usées. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux textes réglementaires et aux conditions prescrites par le Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

AU8.3 - EAUX PLUVIALES, SECURITE INCENDIE

Les eaux pluviales sont recueillies et infiltrées sur le terrain, par tous dispositifs appropriés : puits perdus, drains de restitution, fossés ou noues, Des dispositifs de prétraitement peuvent être imposés en cas de rejet direct des eaux pluviales dans le milieu naturel, notamment pour les eaux provenant des aires de stationnement, des voies de circulation, etc.

Dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, leur admission dans le réseau public d'eaux pluviales peut être autorisée. Des mesures de rétention d'une capacité adaptée à l'opération et au terrain visant à la limitation des débits évacués peuvent être demandées par la collectivité. Ces aménagements sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La réalisation de citernes de récupération des eaux pluviales de toiture est obligatoire dans le respect des normes sanitaires en vigueur relatives à l'usage de l'eau de pluie et des exigences techniques à satisfaire par ces installations.

AU8.4 - RESEAUX DIVERS

Les réseaux et branchements nouveaux de télécommunication et d'énergie sont réalisés en souterrain. Il est exigé pour les nouvelles constructions et les nouveaux aménagements la pose d'un fourreau en attente du raccordement à la fibre optique.

TITRE IV - Dispositions applicables aux zones agricoles, naturelles et forestières

CHAPITRE 1 : ZONE A

Extrait du rapport de présentation

Selon l'article R.151-22 du CU, " 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."

Aux Fontenelles, les zones A concernent l'ensemble des terres et activités agricoles. Certaines constructions isolées sont également classées en zone agricole.

L'objectif de ce classement est de protéger les terres agricoles et de favoriser le maintien des exploitations agricoles en place ainsi que l'accueil éventuel de nouvelles exploitations sur la commune. Ainsi aucune construction n'est en principe autorisée dans ces zones agricoles, excepté celles qui s'avèrent nécessaires au fonctionnement de la zone ou à des équipements publics autorisés.

Ces zones agricoles comprennent également certains espaces sensibles ou particuliers du territoire :

- les secteurs de prébois à protéger indicés « p » ;

La Zone "A" est également concernée pour partie par le risque retrait-gonflement des argiles d'aléa moyen et des secteurs à risques d'affaissement d'aléa faible à fort.

La Zone "A" comprend des bâtiments repérés pouvant changer de destination en lien avec l'article L151-11 du CU.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE A1 - DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

1/ en Zone A (hors secteurs spécifiques)

Les occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : Autorisation (A), Interdiction (I), et Autorisation sous conditions (As). Les conditions sont reprises dans l'article A2.

Destination	Sous-destination	Autorisation, Autorisation sous conditions ou Interdiction dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	A
	Exploitation forestière	A
Habitation	Logement	As
	Hébergement	I
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	As
	Restauration	As
	Commerce de gros	I
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	As
	Hébergement hôtelier et touristique	As
	Cinéma	I
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	As
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I
	Salles d'art et de spectacles	I
	Equipements sportifs	I
	Autres équipements recevant du public	I

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	As
	Entrepôt	I
	Bureau	I
	Centre de congrès et d'exposition	I

2/ dans les différents secteurs spécifiques de la zone A

Les occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : Autorisation (A), Interdiction (I), et Autorisation sous conditions (As). Les conditions sont reprises dans l'article A2.

Destination	Sous-destination	Ap	Secteurs à risque	
			de retrait-gonflement des argiles	d'affaissement (aléa faible)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	As	As	As
	Exploitation forestière	I	As	As
Habitation	Logement	I	I	I
	Hébergement	I	I	I
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	I	I	I
	Restauration	I	I	I
	Commerce de gros	I	I	I
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I	I	I
	Hébergement hôtelier et touristique	I	I	I
	Cinéma	I	I	I
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	I	I
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	As	As	As
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	I	I
	Salles d'art et de spectacles	I	I	I
	Équipements sportifs	I	I	I
	Autres équipements recevant du public	I	I	I
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	I	I	I
	Entrepôt	I	I	I
	Bureau	I	I	I
	Centre de congrès et d'exposition	I	I	I

ARTICLE A2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

A2.1 - SECTEURS A RISQUES

a) Dans les secteurs concernés par un aléa moyen du phénomène retrait-gonflement des argiles, aucune construction n'est possible sans la réalisation préalable d'une étude de sol. Cette reconnaissance de sol doit permettre de vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes au droit de la parcelle et de mettre en œuvre le cas échéant les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, afin de prévenir le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

En dehors de ces secteurs, l'étude de sol préalable à toute construction est recommandée.

b) Dans les secteurs affectés par des risques d'affaissement des sols d'aléa faible, aucune construction et aucun aménagement affectant le sol n'est possible sans la réalisation préalable d'une étude géotechnique spécifique au projet visant à définir les caractéristiques du sol, sa vulnérabilité face à l'aléa identifié et les dispositions constructives à mettre en œuvre pour assurer la stabilité et la pérennité des constructions.

c) Le comblement des dolines et des cavités, indices karstiques identifiés au règlement graphique (cf. Pièce 3 du dossier de PLU) ou pouvant apparaître après l'approbation du PLU, est dans tous les cas interdit, celles-ci devant rester en état.

A2.2 - SECTEURS DE PRE-BOIS A PROTEGER

1°/- REGLE

Dans les secteurs "Ap", toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, ainsi que les exhaussements et affouillements du sol, l'aménagement de nouvelles voies et l'installation de centrale éolienne ou solaire.

2° / - REGLES ALTERNATIVES

Sont toutefois admis :

- a) l'exploitation des terres agricoles, sous réserve de ne pas générer par l'aménagement de chemins et clôtures d'obstacles à la libre circulation de la faune sauvage et de ne pas porter atteinte aux pré-bois, au réseau de haies ainsi qu'aux murs existants à l'approbation du PLU conformément aux dispositions de l'article A5.3.
- b) les locaux techniques et industriels des administrations publiques, sous réserve de respecter les conditions de l'article L.122-5 du Code de l'Urbanisme (loi Montagne) et d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

A2.3 - USAGES ET AFFECTATIONS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1°/- SONT ADMIS :

a) le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage, sous réserves d'opter pour une destination ou sous-destination admise à l'article A1 1), du respect des dispositions de l'article A4 et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

b) la réalisation d'un unique logement de fonction par exploitation agricole, même en cas d'exploitation sous forme sociétaire, sous réserve d'une présence permanente et rapprochée nécessaire au fonctionnement de l'exploitation et sous conditions de ne pas dépasser une emprise au sol 80 m² et d'être implanté en contiguïté ou à moins de 50 mètres de l'exploitation. L'extension d'un logement de fonction existant à l'approbation du PLU est autorisée, sous réserve que l'emprise au sol totale de la construction après travaux n'excède pas 100 m².

c) la réfection des bâtiments isolés existants à l'approbation du PLU, dans le respect du volume initial (pas d'augmentation possible de l'emprise au sol).

d) l'extension limitée à 20% de l'emprise au sol de la construction existante à l'approbation du PLU à usage d'habitation, non liée à un siège d'exploitation agricole, sous réserve de ne pas augmenter le nombre de logements pré existants et dès lors que l'emprise au sol totale, extension comprise, n'est pas égale ou supérieure à 120 m², que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elle s'inscrit dans la zone d'implantation définie au plan de zonage (Pièce 3.2 du PLU).

Il est également autorisé pour chacune de ces habitations isolées la construction d'une unique annexe d'une emprise au sol n'excédant pas 16 m² dans la zone d'implantation définie au plan de zonage (Pièce 3.2 du PLU).

e) les locaux techniques et industriels des administrations publiques et les équipements sportifs sous réserve de respecter les conditions de l'article L.122-5 du Code de l'Urbanisme (loi Montagne), d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont notamment autorisés les aménagements légers suivants s'ils sont nécessaires à la gestion, à la mise en valeur ou, le cas échéant à l'ouverture au public des espaces ou milieux naturels :

- les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres et skiabiles, les objets mobiliers et les équipements démontables destinés à l'accueil, à l'hygiène, à la sécurité et à l'information du public, des randonneurs (table de pique-nique, banc, poste d'observation de la faune, poste de secours, ...) lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable pour la valorisation du site ou par l'importance de la fréquentation du public et sous réserve de limiter au maximum leur impact environnemental ;
- les constructions, travaux ou ouvrages hydrauliques liés à la gestion des cours d'eau et des ruisseaux, à la régulation des eaux pluviales et à la mise en valeur écologique des sites,
- les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées.

f) Les exhaussements et affouillements du sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone et de s'intégrer harmonieusement au paysage environnant.

2°/ - NE SONT PAS ADMIS :

- a) les carrières, dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures,
- b) ainsi que le camping-caravaning et les habitations légères de loisirs.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A3.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1°/ - REGLES

D'une manière générale, pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie, les constructions et installations admises doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies et aux emprises publiques.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

Dans tous les cas, le choix de l'implantation de la construction doit prendre en compte la topographie du terrain et le paysage environnant afin de limiter les mouvements de terrains, l'imperméabilisation excessive des sols et l'impact visuel de la construction sur le paysage.

2° / - REGLES ALTERNATIVES

a) Les règles de recul citées précédemment ne sont pas applicables pour :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics admis sous conditions à l'article A1 pour lesquels des exigences fonctionnelles ou techniques peuvent nécessiter une implantation différente, mais sous réserve d'une bonne intégration paysagère et du maintien de bonnes conditions de sécurité pour les usagers des routes.
- l'extension des bâtiments existants, ceux-ci pouvant s'envisager avec un retrait par rapport aux voies et emprises publiques similaire à l'existant pour assurer une bonne intégration paysagère de l'ensemble, mais sous réserve du maintien de bonnes conditions de sécurité pour les usagers des routes.

b) Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pentes, etc.), pour des motifs de sécurité ou d'insolation, il peut être imposé un recul différent des principes généraux énoncés ci-dessus selon les cas pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

A3.2 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1° - REGLES

D'une manière générale, la hauteur des constructions admises ne doit pas excéder 15 mètres au faitage.

Dans tous les cas, les éléments techniques utilisés sur le toit et destinés à assurer la performance énergétique du bâtiment ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximale (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, aérogénérateurs ...).

2° - REGLES ALTERNATIVES

Par exception, la règle précédente n'est pas applicable pour :

- la construction des logements de fonction des exploitations agricoles, pour lesquels la hauteur au faitage ne pourra excéder 9 mètres.
- les constructions et extensions admises dans les secteurs Aa, pour lesquelles la hauteur au faitage ne pourra pas dépasser celle des constructions existantes.
- les extensions admises aux habitations isolées, pour lesquelles la hauteur au faitage ne pourra pas dépasser celle de la construction initiale.
- les annexes admises aux habitations isolées, pour lesquelles la hauteur au faitage ne pourra pas excéder 5 mètres. Si elles ne sont pas accolées, elles seront obligatoirement à 2 pans.
- les équipements d'intérêt collectif et services publics admis sous conditions à l'article A1, pour lesquels des exigences fonctionnelles ou techniques peuvent nécessiter une hauteur différente, sous réserve d'une intégration harmonieuse au paysage.
- des éléments techniques et fonctionnels liés et nécessaires à l'activité agricole ou forestière, comme silos, cheminées, aérations, etc. ... sous réserve d'un effort d'insertion paysagère par les matériaux et les couleurs.

ARTICLE A4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'insertion des constructions nouvelles dans le paysage proche et lointain vise à préserver ou à renforcer la cohésion d'ensemble en s'inscrivant dans la continuité de l'existant, au niveau de l'implantation, de la volumétrie et de l'aspect. A ce titre, les préconisations générales et les recommandations techniques de l'OAAP patrimoniale (Pièce 4 du PLU) sont à prendre en considération afin d'assurer à la fois la préservation des constructions recensées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et le maintien de la qualité et de l'attrait du paysage communal.

La création d'une annexe ou d'une extension doit s'inspirer des volumétries et apparences des bâtiments existants. L'utilisation de matériaux qui se distinguent du volume principal peut être envisagée, l'important est d'obtenir une cohérence avec le bâtiment principal (volume, toiture, couleur, ...).

Les règles suivantes sont à respecter à moins de démontrer qu'elles sont contraires à l'usage de matériaux et de techniques de construction permettant la performance énergétique du bâtiment et l'utilisation de systèmes de production d'énergie renouvelable.

A4.1 - ASPECT EXTERIEUR DES EXPLOITATIONS AGRICOLES, DES EXPLOITATIONS FORESTIERES ET DES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Le logement de fonction admis et implantés en contigüité ou à moins de 50 mètres des bâtiments agricoles de l'exploitation forme un ensemble cohérent avec les bâtiments de l'exploitation. Il est traité avec les mêmes typologies architecturales que les bâtiments agricoles principaux afin d'assurer une cohérence de l'ensemble.

a) Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions sont de volumes simples (proportions harmonieuses) pour éviter les effets de masse (par l'usage de volumes réduits, bas et fractionnés).
- Les annexes (stockage fourrage, fumière couverte, hangar matériel, silos, fosse à lisier ...) sont traitées dans les mêmes typologies architecturales que le bâtiment principal afin d'assurer une cohérence de l'ensemble.

b) Stabilité et pérennité des constructions

D'une manière générale, les constructions admises doivent s'adapter à la pente, ne pas réaliser de terrassements conduisant à une rupture ou à l'accentuation de la pente par réalisation de talus de hauteur importante (supérieur à 2 mètres), ancrer les fondations dans le sol en respectant les cotes hors gel et hors influence du retrait gonflement des argiles (au minimum à 0,80 m), s'implanter parallèlement aux courbes de niveaux et limiter au maximum les remblais.

c) Toiture

- Dans le cas d'intervention sur une couverture existante, le matériau d'origine est conservé ou remplacé à l'identique. En cas d'impossibilité ou en cas de refonte complète de la toiture, les couleurs de toiture doivent être discrètes et plus sombres si possible que les façades. A proximité d'entités bâties (village, hameau, groupements d'habitations), la couleur de la toiture doit faire référence à celle des constructions les plus proches (la tuile de couleurs rouge à brun rouge ou d'aspect similaire). En site isolé, la toiture est végétalisée ou de couleur sombre afin de s'harmoniser avec l'environnement végétal.
- La couleur respecte la palette : RAL7006, RAL7015, RAL7016, RAL7022 ou RAL8012.
- Les translucides sont à éviter en toiture. Le cas échéant, il convient de veiller à une disposition esthétique de ces derniers : pas de saupoudrage mais une disposition en bande horizontale continue.
- Les annexes, extensions ou constructions complémentaires à un ensemble bâti existant sont couvertes avec le même matériau que le bâtiment principal.
- Les capteurs solaires sont alignés selon une pente identique à celle du toit et peuvent être installés sur l'ensemble de la surface de toiture, dans le cas contraire, ils sont alignés dans le même sens et regroupés sur un seul champ de forme géométrique simple (carré, rectangle, bande ...).
- Les annexes accolées aux bâtiments principaux privilégient les prolongements de toitures, mais peuvent le cas échéant être réalisés avec un seul pan dans la mesure où celui-ci reprend des pentes identiques à celles de la toiture.
- Les terrasses en toiture de type tropézienne sont interdites.

d) Façades

Les annexes (stockage fourrage, fumière couverte, hangar matériel, silos, fosse à lisier ...), extensions ou constructions complémentaires à un ensemble bâti existant sont traitées avec des matériaux et des couleurs identiques à ceux prédominants sur l'ensemble des façades des bâtiments principaux.

L'aspect d'origine (matériau, teinte) est conservé ou remplacé à l'identique. En cas d'impossibilité ou de nouvelles constructions :

- Pour les soubassements, les aspects autorisés sont : le bois empilé, le béton brut teinté, la brique ou le parpaing soit enduits à la chaux, soit recouverts de bardage.
- Pour les murs, les aspects autorisés sont soit l'aggloméré de ciment, la brique, les plaques translucides, soit le bardage en métal ou en bois.
 - l'aggloméré de ciment doit être de préférence enduit à la chaux dans un ton soutenu se rapprochant de la pierre locale de manière à se fondre dans le paysage. Les couleurs interdites sont le blanc et plus globalement les couleurs claires ou vives.
 - le bardage bois est d'aspect naturel, s'il est peint ou lasuré, la teinte retenue doit éviter une visibilité trop forte du bâtiment. Les couleurs vives, claires et le blanc franc sont interdits.
 - le bardage en métal de type acier thermolaqué est de couleur sombre. Les couleurs doivent respecter la palette suivante : RAL5008, RAL6003, RAL7005, RAL7006, RAL7022, RAL8014 ou RAL8025.
- En menuiseries et huisseries, les aspects autorisés sont : le bois, le métal, le PVC de couleur foncée (gris, brun ou noir) ou le mixte bois/PVC.
- L'installation de panneaux solaires en façade, notamment sur les garde-corps, est autorisée, sous réserve d'une bonne intégration architecturale sur le bâti.

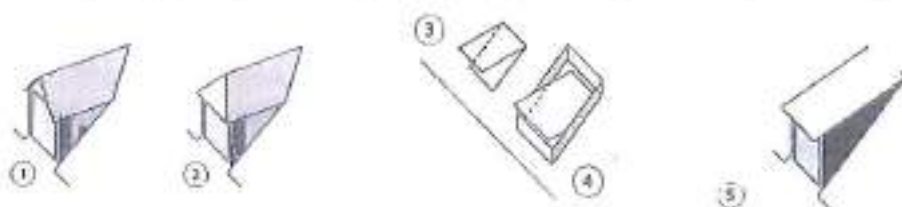
e) Les ouvertures

- En cas de modification des percements existants ou de création de nouveaux percements, ceux-ci doivent préserver l'homogénéité de l'architecture de la façade existante : proportions, similitude d'aspect de l'encadrement, du matériau de menuiserie, de la couleur, etc.

En cas de nouveaux percements sur le toit, ne sont autorisés que les lucarnes à 2 pans (dites jacobine), à croupe (dites capucines) ou rampantes, ainsi que les tabatières et les châssis de toit (de type Velux®).

Illustrations des ouvertures sur toit autorisées [source : CAUE25]

1) Lucarne à 2 pans ou jacobine 2) Lucarne à croupe ou capucine 3) Tabatière 4) Châssis de toit 5) Lucarne rampante



A4.2 - ASPECT EXTERIEUR DES AUTRES CONSTRUCTIONS ET DES ANNEXES ET EXTENSIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

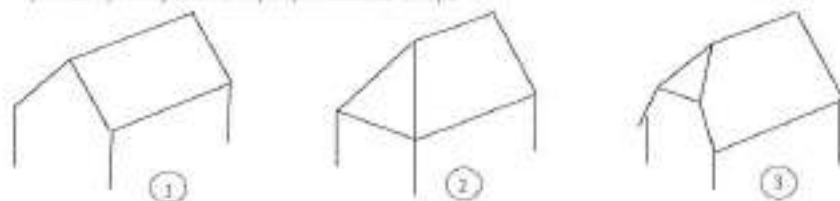
L'insertion des constructions nouvelles dans le paysage proche et lointain vise à préserver ou à renforcer la cohésion d'ensemble du tissu bâti en s'inscrivant dans la continuité de l'existant, au niveau de l'implantation et de la volumétrie.

a) Toiture

- En cas de reprise, les toitures sont à 2 pans, à croupe ou avec demi-croupe avec débords de toit.

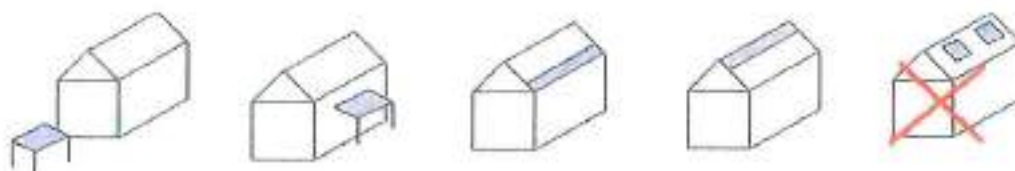
Illustrations des formes de toiture autorisées [Source : PRELUDE]

1) Toit à 2 pans 2) Toit à croupe 3) Toit à demi-croupe



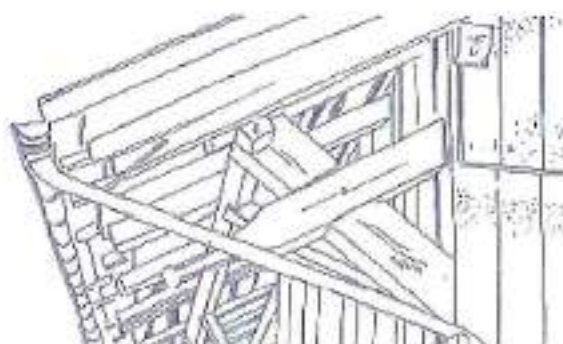
- Les extensions ou annexes accolées aux bâtiments principaux privilégient les prolongements de toitures, mais peuvent le cas échéant être réalisés avec un seul pan dans la mesure où celui-ci reprend des pentes identiques à celles de la toiture.
- A moins d'occuper l'ensemble de la toiture, les capteurs solaires sont alignés dans le même sens et regroupés sur un seul champ de forme géométrique simple (rectangle, bande horizontale ...) en partie basse ou haute de la toiture.

Illustrations [Source : CAUE25]



- Les terrasses en toiture de type tropézienne sont interdites.
- Les souches de cheminée anciennes sont à conserver, ainsi que les avancées de toiture importantes sur le mur gouttereau comportant des poutres parallèles aux arbalétriers avec extrémité sculptée.

Illustration de l'avancée de toit importante sur mur gouttereau à conserver (Source : CAUE25)



b) Les teintes

Une cohérence est à rechercher entre les teintes des menuiseries, des façades, des encadrements et de la toiture (consulter les recommandations techniques présentées dans le document OAP, pièce 5 du PLU).

- Le matériau de couverture est de couleurs rouge flamme à brun rouge et d'aspect similaire à la tuile. Les toits en zinc ou en tavaillons sont admis ainsi que les aspects gris correspondant au RAL 7045.
- La couleur des façades et des menuiseries respecte le milieu chromatique ambiant (façades avoisinantes, couleurs du bâti ancien). Les teintes prosrites sont les couleurs vives et criardes. Le blanc franc est également interdit.
- Les teintes de bois ou d'aspect similaire sont limitées à trois couleurs sur l'ensemble de la construction, comprenant la lambrequerie, les volets, les portes et les menuiseries. Les menuiseries des ouvertures réalisées dans un bardage ont une teinte proche de celle du bardage.
- Les éléments de ventilation ou de chauffage placés à l'extérieur de la construction ne devront pas être composés de teintes brillantes.
- Le traitement de la bande de rive, en partie inférieure de la toiture, est de la teinte de la couverture (tuiles) ou de celle du métal non traité.

c) Les façades

Les façades ont un caractère régional et utilisent les matériaux d'aspects traditionnels de la région. Une unité de traitement de l'ensemble des façades d'une construction est demandée et une harmonie doit être recherchée avec les constructions voisines (teintes, aspects, sens de pose des bardages...).

Les aspects autorisés sont :

- les bardages de type planche ou tavaillons d'aspect bois posés verticalement ;
- les façades maçonnées et enduites. L'enduit appliqué est réalisé en limitant les effets de relief (consulter les préconisations présentées dans le document OAP).

Sur les constructions anciennes, les éléments de modénature existants (décoration, sculpture, ...), les inscriptions visibles en façade ayant une valeur historique ou les niches accueillant des vierges ou d'autres petites sculptures sont à conserver. Les lambrequeries existantes sont également conservées ou remplacées.

Les appareillages techniques (climatiseurs, pompes à chaleur, ventilation, chauffage...) sont à dissimuler ou à intégrer au bâti ; aucun coffrage ne devant être visible notamment depuis les voies et emprises publiques.

Les éléments se rapportant à une activité (devantures de magasins et leurs enseignes) sont intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au caractère de l'édifice et à son environnement.

d) Les ouvertures

- Afin d'assurer un équilibre visuel, un alignement vertical comme horizontal des ouvertures est systématiquement à rechercher, en façade comme en toiture mais également entre les ouvertures de façades et celles en toiture qui les surplomberaient. Toute modification ou création d'ouverture en façade, implique de conserver l'ordonnancement avec les ouvertures existantes, sur les plans horizontal et vertical.
- La création d'ouverture doit s'inspirer des dimensions traditionnelles du bâti environnant, notamment en visant à réaliser des ouvertures aux proportions plus hautes que larges. Les portes de garage échappent à cette règle. L'utilisation de meneau est utilisée pour créer une rangée d'ouverture de type baie vitrée.

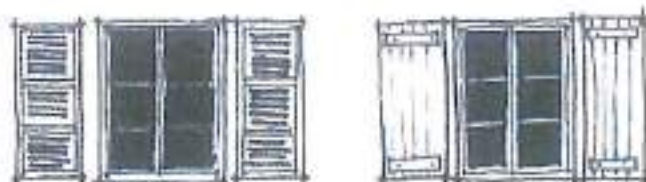
Illustration du principe (Source : CAUE25)



- Les encadrements en pierre ou en bois des ouvertures sont à conserver. Dans le cas de création d'ouverture, les encadrements sont réalisés de manière similaire (aspect, matériaux, forme, ...) à ceux existants et il est possible de recourir à de la peinture pour suggérer l'encadrements des ouvertures dans les constructions neuves. Aucun encadrement n'est réalisé en cas d'ouvertures dans un bardage.
- Les écharpes (ou « Z ») sur les volets sont interdits. Sont admis les persiennes et les volets pleins, avec au maximum un renfort en partie haute du volet et un autre en partie basse de celui-ci. Sur les constructions anciennes, les persiennes existantes sont à conserver.

Illustrations des volets autorisés (Source : CAUE25)

1) persienne 2) volet plein avec renfort

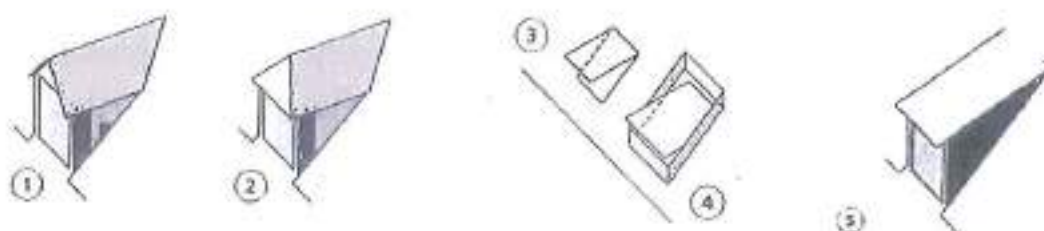


Les volets roulants sont autorisés, sous réserve que les caissons ne soient pas visibles de l'extérieur. La pose d'un lambrequin nécessaire à l'occultation du caisson des volets-roulants impose un traitement similaire à toutes les ouvertures d'une même façade.

- Les ouvertures de portes de grange existantes sont conservées dans leur forme initiale ainsi que les ponts de grange. Toute réinterprétation pour des usages différents de ceux d'origine doivent faire l'objet d'un projet argumenté d'un point de vue de l'architecture et du patrimoine.
- Toute création ou modification d'ouverture en toiture implique un ordonnancement des ouvertures, y compris avec la façade, sur les plans horizontal et vertical. Toute création de lucarne correspond au type déjà existant sur la toiture. En l'absence de modèle préexistant, seules les lucarnes à 2 pans (dites jacobines), à croupe (dites capucines) ou rampantes sont autorisées, ainsi que les tabatières et les châssis de toit (de type Velux®).

Illustrations des ouvertures sur toit autorisées (Source : CAUE25)

1) Lucarne à 2 pans ou jacobine 2) Lucarne à croupe ou capucine 3) Tabatière 4) Châssis de toit 5) Lucarne rampante



- Le traitement entre les différentes ouvertures d'une même façade est homogène (apparence, contour, matériau, couleur...). En cas d'impossibilité, il respectera une logique de rang : homogénéité de traitement pour les ouvertures d'un même étage.

A4.3 - ELEMENTS BATIS DE PAYSAGE A PROTEGER

Les éléments de patrimoine bâti classés au PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont identifiés au règlement graphique (Pièce 3.2 du dossier de PLU) et présentés dans le tableau ci-après. Tous travaux non soumis à un régime d'autorisation qui auraient pour effet de modifier ou de détruire ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable et un permis de démolir est exigé préalablement à la destruction de tout bâtiment protégé, en application des articles R.421-12 c. (édification des clôtures), R.421-17 d. et R.421-23 h. (travaux soumis à déclaration préalable) et R.421-28 e. (travaux soumis à permis de démolir) du Code de l'Urbanisme.

L'autorisation de travaux sur les édifices protégés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions de nature à préserver leurs caractéristiques, à les mettre en valeur ou à assurer leur pérennité.

Les travaux exécutés sur ces édifices sont conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts.

En cas de sinistre, les éléments bâtis protégés sont reconstruits à l'identique dans le respect de leurs caractéristiques initiales (implantation, volume, faitage, aspects des façades, ordonnancement et proportion des ouvertures...).

Outre les prescriptions particulières définies dans le tableau ci-après, les prescriptions générales de l'article UA4.1 s'appliquent à toutes les constructions inventoriées ci-après.

Il est également interdit sur les édifices recensés :

- d'utiliser un enduit en ciment dès lors que la maçonnerie est en pierre. L'utilisation d'un enduit à la chaux est nécessaire pour assurer la pérennité des édifices.
- d'installer des volets roulants. Lorsqu'ils sont existants, toute modification entraîne le besoin de recouvrir le caisson par un lambrequin, avec un traitement similaire pour toutes les ouvertures d'une même façade. Les persiennes sont à conserver ou à remplacer par des volets pleins, avec au maximum un renfort en partie haute du volet et un autre en partie basse de celui-ci.

L'isolation par l'extérieur de ces constructions n'est également pas autorisée dès lors qu'elle aurait pour conséquence de masquer les éléments patrimoniaux de la façade précisés dans le tableau ci-après dans la colonne « prescriptions » ou de mettre en péril par des procédés inappropriés la pérennité de l'édifice.

Les édifices, édicules et calvaires présentés dans le tableau ci-après participent au maintien de la mémoire locale et de la qualité du cadre de vie ; ils doivent à ce titre être protégés. Des prescriptions de nature à assurer leur préservation sont définies pour chacun d'entre eux en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

N°	Dénomination	Photos	Prescriptions
45	Pont en pierre pour le bétail Voie communale n°2 des Fontenelles à Carneux-Monnot Section B		Elément de petit patrimoine qu'il convient de préserver et de respecter dans son apparence actuelle. Hormis une rénovation qui en modifierait l'aspect sur la base d'informations historiques, il est à protéger pour ce qu'il est.
46	Ancien cimetière		Elément de petit patrimoine qu'il convient de préserver et de respecter dans son apparence actuelle. Hormis une rénovation qui en modifierait l'aspect sur la base d'informations historiques, il est à protéger pour ce qu'il est.
47	Réservoir de Sainte-Anne d'Auray		Elément de petit patrimoine qu'il convient de préserver et de respecter dans son apparence actuelle. Hormis une rénovation qui en modifierait l'aspect sur la base d'informations historiques, il est à protéger pour ce qu'il est.
48	Croix de Mission		Elément de petit patrimoine qu'il convient de préserver et de respecter dans son apparence actuelle. Hormis une rénovation qui en modifierait l'aspect sur la base d'informations historiques, il est à protéger pour ce qu'il est.
49	Dépendance d'une ancienne ferme Rue Principale Section AC p40		Tous les éléments constitutifs et significatifs d'une époque sont à conserver et/ou à conforter : dépendance d'une ancienne ferme classée (zone UB, numéro 37) devant conservée son aspect bois.

50	<p>Ferme</p> <p>Rue du Couvent Section AD p42 et 43</p>		<p>Tous les éléments constitutifs et significatifs d'une époque sont à conserver et/ou à conforter : l'ordonnement du pignon Sud, la toiture imposante à 2 pans.</p> <p>En cas de rénovation du mur gouttereau Ouest, il conviendra de rechercher une meilleure cohérence des alignements et proportions des ouvertures.</p>
51	<p>Encointe en pierres sèches, cimetière et Chapelle du couvent</p> <p>Rue du Couvent Section AD p35 et 36</p>		<p>Éléments de petit patrimoine qu'il convient de préserver et de respecter dans son apparence actuelle.</p> <p>Hormis une rénovation qui en modifierait l'aspect sur la base d'informations historiques, il est à protéger pour ce qu'il est.</p>
52	<p>Ancienne ferme</p> <p>Chemin du Puy du Glaçon Section AE p49 et 50</p>		<p>Tous les éléments constitutifs et significatifs d'une époque sont à conserver et/ou à conforter : le volume simple et imposant, la levée de grange.</p> <p>En cas de rénovation, il conviendra de rechercher une meilleure cohérence des alignements et proportions des ouvertures et de supprimer le béton.</p>
53	<p>Abreuvoir, « Lavogne »</p> <p>Rue des Fruitières Section AE p59</p>		<p>Élément de petit patrimoine qu'il convient de préserver et de respecter dans son apparence actuelle.</p> <p>Hormis une rénovation qui en modifierait l'aspect sur la base d'informations historiques, il est à protéger pour ce qu'il est.</p>
54	<p>Ancienne ferme</p> <p>Voie communale n°3 des Fontenelles à Cerneux-Au-Falvre Section A p288</p>	<p style="text-align: center;">Photo CAUE</p>	<p>Tous les éléments constitutifs et significatifs d'une époque sont à conserver et/ou à conforter :</p>
55	<p>Ancienne ferme</p> <p>Voie communale n°2 des Fontenelles à Cerneux-Monnot Section A p458 et 463</p>		<p>Tous les éléments constitutifs et significatifs d'une époque sont à conserver et/ou à conforter : son volume simple et imposant, les encadrements en pierre des ouvertures, les fenêtres jumelées et la lambrequine.</p> <p>En cas de ravalement du pignon Sud, l'enduit à base de chaux doit être existant et uniforme.</p>

56	<p>Ferme</p> <p>Rue Les Charniers Section A p618, 619, 708 et 620</p>		<p>Tous les éléments constitutifs et significatifs d'une époque sont à conserver et/ou à conforter : son volume simple et imposant, l'ordonnement des façades et surtout du Pignon Sud, les encadrements en pierre des ouvertures, les fenêtres jumelées séparées par un trumeau, la lambrequine à rand-pendu, les coches ou brise-bises, les avancées de toiture avec arbalétriers.</p>
57	<p>Ancienne Ferme</p> <p>Rue Les Charniers Section A p242</p>		<p>Tous les éléments constitutifs et significatifs d'une époque sont à conserver et/ou à conforter : son volume simple et imposant, l'ordonnement des façades, les encadrements en pierre des ouvertures, la lambrequine et la levée de grange.</p> <p>En cas de rénovation, il conviendra de remplacer les ouvertures créées sans respect des proportions des ouvertures initiales.</p>
58	<p>Ferme</p> <p>Rue Les Charniers Section A p239</p>		<p>Tous les éléments constitutifs et significatifs d'une époque sont à conserver et/ou à conforter : son volume simple et imposant, l'ordonnement des façades, les encadrements en pierre des ouvertures, les menuiseries avec petit-bois, les fenêtres jumelées séparées par un trumeau, la lambrequine à rand-pendu posée sur consoles en bois, les brise-bises, les avancées de toiture avec arbalétriers et la levée de grange.</p>

ARTICLE A5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A5.1 - LES CLOTURES & MURS DE SOUTÈNEMENT

a) Les clôtures

Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement. Elles ne doivent pas constituer un obstacle aux eaux de ruissellement et ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation de la faune sauvage, sauf dans le cas où la clôture a pour fonction d'assurer la sécurité des biens, des personnes ou des animaux domestiques. Les clôtures doivent être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

Hormis celles nécessaires à l'activité agricole, les clôtures sur rue doivent respecter les conditions suivantes afin d'assurer leur intégration paysagère :

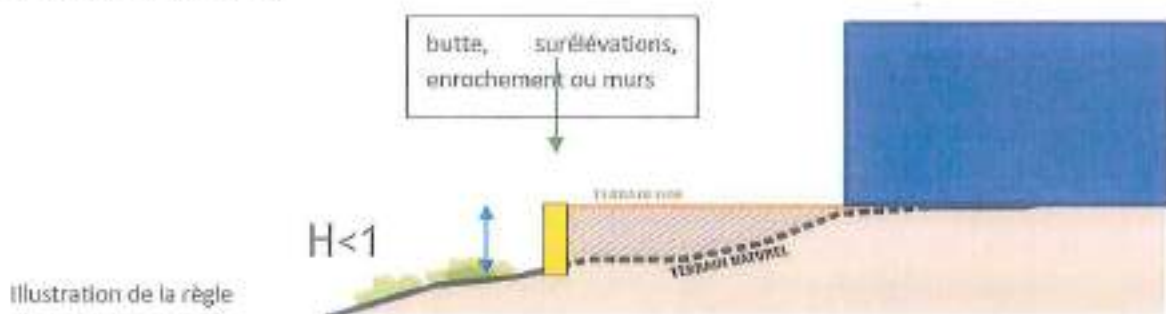
- elles sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le site naturel dans lequel elles s'inscrivent ;
- la hauteur maximale de la clôture est limitée à 1,80 mètre par rapport au terrain naturel ou par rapport au niveau du terrain après travaux, et à 0,90 m au-dessus d'un mur de soutènement ;
- les clôtures pleines et opaques sont interdites.

b) Les murs de soutènement

Un mur de soutènement a pour but et pour effet d'empêcher les terres de la propriété supérieure de glisser ou de s'abattre sur une propriété inférieure. Il doit être de la hauteur nécessaire au maintien des sols.

Il n'est pas considéré comme une clôture. Tout mur de soutènement exigé par la configuration du terrain doit être dimensionné après une correcte estimation de la poussée des terres, quel que soit leur type ou le matériau retenu par cette paroi. Tout mur de soutènement doit être drainé et être en harmonie par les matériaux utilisés avec la construction présente ou à venir.

Les buttes, surélévations ou enrochements artificiels ou murs de soutènement (non strictement indispensable à la stabilité du terrain voir alinéa précédent) supérieur à 1 m dénaturant le caractère de la zone et ayant un impact paysager fort sont interdits. Le schéma ci-dessous illustre la règle de hauteur maximum de la butte, surélévations, enrochement ou murs autorisée.



A5.2 - PLANTATIONS ET TRAITEMENT DES ABORDS

Lorsqu'ils ne sont pas en pleine terre, les abords des constructions et les espaces non bâtis utilisent des matériaux ou comporteront des dispositifs permettant une bonne perméabilité des sols pour l'infiltration des eaux pluviales.

Les plantations sont d'essences locales et adaptées au climat. Les haies doivent être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

La création et l'extension de bâtiments ou d'installations agricoles peuvent être subordonnées à la plantation de végétation formant écran.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive, constituée d'essences locales et rehaussées d'arbustes à fleurs, ne dépassant pas la hauteur des clôtures concernées (1,80 mètres ou 1,00 m au-dessus d'un mur de soutènement). Lorsqu'une clôture est doublée d'une haie, la clôture doit obligatoirement être implantée entre la haie et la limite d'emprise publique.

A5.3 - ELEMENTS NATURELS A PROTEGER

Les éléments naturels de paysage à protéger et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés au règlement graphique (cf. Pièce 3 du dossier de PLU) et présentés dans le tableau ci-après.

Tous travaux non soumis à un régime d'autorisation qui auront pour effet de modifier ou de détruire ces éléments naturels doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, en application des articles R.421-12 c. (édification des clôtures), R.421-17 d. et R.421-23 h. (travaux soumis à déclaration préalable) du Code de l'Urbanisme.

Dénomination	Prescriptions
Arbres remarquables	Maintenir la qualité environnementale et paysagère de ces éléments. En cas de remplacement imposé pour des questions sanitaires, une espèce arborée indigène sera replantée en lieu et place ou au plus proche.
Murgers	Maintenir la qualité environnementale et paysagère de ces murs en pierre sèche. A préserver et à restaurer dans le respect de la technique de constructions ancienne et de l'appareillage du mur.

Prébois du secteur Ap	Maintenir la qualité environnementale et paysagère de ces milieux. Maintenir le caractère de prébois (arbres disséminés au sein de pâturages) Entretien des prébois pour ne pas favoriser la création de petits bois, pouvant fermer à terme le paysage et réduire les espaces agricoles.
Réseau de haies	Maintenir la qualité environnementale et paysagère de ces milieux. Entretien des haies pour ne pas favoriser la création de petits bois, pouvant fermer à terme le paysage et réduire les espaces agricoles. En cas de suppression d'une haie, un volume végétal similaire d'espèces arborées ou arbustives indigènes doit être replanté au proche.
Stations de Gagées Jaunes (Gagea lutea)	Maintenir les stations existantes et interdire "la coupe, la mutilation, l'arrachage, la cueillette ou l'enlèvement" (...) de tout ou partie de cette espèce protégée. Cette interdiction s'applique pour les stations de Gagée Jaune identifiées par une trame orange sur le plan de zonage du PLU [Pièce3.1] ou pour toute station nouvellement découverte.

ARTICLE A6 - STATIONNEMENT

A6.1 - PRINCIPES GENERAUX

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré impérativement en dehors des voies publiques et des voies ouvertes à la circulation générale. Et les manœuvres de desserte de ce stationnement ne doivent pas gêner la circulation sur les voies de desserte.

La localisation des aires de stationnement doit être effectuée dans un souci d'intégration paysagère. Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Le traitement paysager (plantations) des aires de stationnement est obligatoire et doit être effectué en fonction du contexte paysager.

Une place de stationnement pour un véhicule présente une surface minimale de 12.5 m² avec 5 m de longueur et 2.5 m de largeur au minimum. Il convient de prendre en compte en supplément les voies de circulation pour l'accès à la place. Pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite, il est fait application de la réglementation en vigueur.

A6.2 - MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction ou de l'équipement, ainsi que des stationnements publics situés à proximité.

Dans le cas de constructions recevant du public, un local sécurisé ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus. La superficie à prendre en compte pour le stationnement vélo est au minimum de 1,5 m² par emplacement. Et il est exigé dans les établissements recevant du public au minimum un emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

Pour les bâtiments d'habitations existants et les logements de fonction des exploitations agricoles, il sera fait application de la règle UB6.2.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE A7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A7.1 - ACCES

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale sont de dimension apte à assurer :

- l'approche des services de secours au plus près des bâtiments,
- la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,

- et la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les nouveaux accès sur la voirie départementale doivent obtenir l'accord du service gestionnaire.

A7.2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol est desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages et au trafic qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

Toute voirie nouvelle est conçue dans son tracé et son emprise, dans le traitement de ses abords et de son revêtement de manière à préserver les milieux naturels, à limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire et à limiter leur impact visuel en tenant compte de la topographie des lieux.

ARTICLE A8 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

A8.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

En cas de travaux sur une construction existante à l'approbation du PLU et en l'absence de réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation individuelle doit être assurée dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

A8.2 - ASSAINISSEMENT

En l'absence de réseau d'assainissement public, les eaux usées sont dirigées par des canalisations souterraines de dimension suffisante sur des dispositifs de traitement non collectif et sont évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires et aux conditions prescrites par le Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC). Les eaux en provenance des exploitations agricoles ne sont admises dans le réseau public qu'après accord du service technique et aux conditions prescrites par le Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

A8.3 - EAUX PLUVIALES, SECURITE INCENDIE

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (construction, voirie, etc.) est limitée au strict nécessaire.

Il est recherché en priorité une infiltration des eaux pluviales sur la parcelle. Les eaux pluviales sont recueillies et infiltrées sur le terrain, par tous dispositifs appropriés : puits perdus, drains de restitution, fossés ou noues, ...

Des dispositifs de prétraitement pourront être imposés en cas de rejet direct des eaux pluviales dans le milieu naturel, notamment pour les eaux provenant des aires de stationnement, des voies de circulation, etc. Les dispositifs de traitement sont suffisamment dimensionnés pour traiter l'intégralité des flux courants ainsi que les premiers volumes d'eau en cas de précipitation exceptionnelle.

Les caractéristiques du sol (perméabilité) et du sous-sol (secteurs à risques karstiques, argiles, ...) sont pris en compte. Dans ce cas, les eaux pluviales sont obligatoirement collectées et redirigées vers le réseau public d'eaux pluviales (à titre dérogatoire) ou vers tout autre dispositif approprié pour éviter les phénomènes de ravinement.

Des mesures de rétention d'une capacité adaptée à l'opération et au terrain visant à la limitation des débits évacués seront alors prévus pour stocker les eaux afin de garantir un débit de fuite différé et limité dans le réseau public. Le débit de fuite admissible au branchement au réseau d'eaux pluviales est limité à la règle fixée par l'organisme gestionnaire.

Ces aménagements sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Et d'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales devront être compatibles avec le milieu récepteur.

La réalisation de citernes est recommandée, sous réserve du respect des normes sanitaires en vigueur relatives à l'usage de l'eau de pluie et des exigences techniques à satisfaire par ces installations. Elles peuvent être exigées aux fins d'assurer la sécurité incendie.

A8.4 - RESEAUX DIVERS

Les réseaux et branchements nouveaux de télécommunication et d'énergie doivent être réalisés en souterrain. Et il peut être exigé la pose d'un fourreau en attente du raccordement à la fibre optique pour les nouvelles constructions et les nouveaux aménagements, notamment dans les bâtiments isolés à usage d'habitation.

ARTICLE A9 - EMBLEMES RESERVES

La zone n'est pas concernée par des emplacements réservés visés à l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE 2 : ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE « N »

Extrait du rapport de présentation

Selon l'article R.151-24 du CU, "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.

Aux Fontenelles, les zones "N" sont des zones de protection strictes des massifs forestiers et des espaces naturels.

L'objectif de cette zone "N" est de préserver ces espaces et milieux naturels. Ainsi, aucune construction n'est en principe autorisée dans ces zones naturelles, excepté celles qui s'avèrent nécessaires au fonctionnement de la zone ou à des équipements publics autorisés ou qui interviennent dans des secteurs prédéfinis à la constructibilité très limitée.

La Zone "N" comprend un secteur particulier correspondant à des milieux humides à préserver, ce secteur est indicé « h ». La Zone "N" est également concernée pour partie par le risque retrait-gonflement des argiles d'aléa moyen et des secteurs à risques d'affaissement d'aléa faible à fort.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE N1 - DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES

1/ en Zone N (hors secteurs spécifiques)

Les occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : Autorisation (A), Interdiction (I), et Autorisation sous conditions (As). Les conditions sont reprises dans l'article A2.

Destination	Sous-destination	Autorisation, Autorisation sous conditions ou interdiction dans la zone
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I
	Exploitation forestière	A
Habitation	Logement	I
	Hébergement	I
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	I
	Restauration	I
	Commerce de gros	I
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I
	Hébergement hôtelier et touristique	I
	Cinéma	I
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	As
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I
	Salles d'art et de spectacles	I
	Equipements sportifs	I
Autres équipements recevant du public	I	

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

2/ dans les différents secteurs spécifiques de la zone N

Les occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : Autorisation (A), Interdiction (I), et Autorisation sous conditions (As). Les conditions sont reprises dans l'article A2.

Destination	Sous-destination	N _h	Secteurs à risque		
			de retrait-gonflement des argiles	d'affaissement (aléa faible)	d'affaissement (aléa fort)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I	I	I	I
	Exploitation forestière	I	As	As	I
Habitation	Logement	I	I	I	I
	Hébergement	I	I	I	I
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	I	I	I	I
	Restauration	I	I	I	I
	Commerce de gros	I	I	I	I
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	I	I	I	I
	Hébergement hôtelier et touristique	I	I	I	I
	Cinéma	I	I	I	I
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	I	I	I	I
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	As	As	As	I
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	I	I	I	I
	Salles d'art et de spectacles	I	I	I	I
	Equipements sportifs	I	I	I	I
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	I	I	I	I
	Industrie	I	I	I	I
	Entrepôt	I	I	I	I
	Bureau	I	I	I	I
	Centre de congrès et d'exposition	I	I	I	I

ARTICLE N2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

N2.1 - SECTEURS A RISQUES

a) Dans les secteurs concernés par un aléa moyen du phénomène retrait-gonflement des argiles, aucune construction n'est possible sans la réalisation préalable d'une étude de sol. Cette reconnaissance de sol doit permettre de vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes au droit de la parcelle et de mettre en œuvre le cas échéant les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, afin de prévenir le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. En dehors de ces secteurs, l'étude de sol préalable à toute construction est recommandée.

b) Aucune construction et aucun aménagement affectant le sol n'est possible dans les secteurs affectés par des risques importants d'affaissement (aléa fort). Dans les secteurs affectés par des risques d'affaissement des sols d'aléa faible, aucune construction et aucun aménagement affectant le sol n'est possible sans la réalisation préalable d'une étude géotechnique spécifique au projet visant à définir les caractéristiques du sol, sa vulnérabilité face à l'aléa identifié et les dispositions constructives à mettre en œuvre pour assurer la stabilité et la pérennité des constructions.

c) Le comblement des dolines et des cavités, indices karstiques identifiés au règlement graphique (cf. Pièce 3 du dossier de PLU) ou pouvant apparaître après l'approbation du PLU, est dans tous les cas interdit, celles-ci devant rester en état.

N2.2 – MILIEUX HUMIDES

Dans le secteur "Nh", toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, ainsi que les exhaussements et affouillements du sol. La création de mares, plans d'eau ou étangs artificiels est proscrite, ainsi que les remblais ou la mise en place de digues.

Sont toutefois autorisés :

- a) les travaux de conservation, restauration ou protection écologique de ces milieux naturels ;
- b) l'exploitation des terres agricoles sous réserve de ne pas générer par l'aménagement de chemins et clôtures d'obstacles à la libre circulation de la faune sauvage ;
- c) les aménagements pour la découverte ou l'entretien de ces milieux (chemin piéton, panneaux d'informations, balises, ...), sous réserve de limiter au maximum leur impact hydraulique et environnemental ;
- d) les locaux techniques et industriels des administrations publiques sous réserve de respecter les conditions de l'article L.122-5 du Code de l'Urbanisme (loi Montagne) et d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

N2.3 - USAGES ET AFFECTATIONS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1°/ - SONT ADMIS :

- a) la réfection des bâtiments isolés existants à l'approbation du PLU, dans le respect du volume initial (pas d'augmentation possible de l'emprise au sol),
- b) l'extension limitée à 20% de l'emprise au sol de la construction existante à l'approbation du PLU à usage d'habitation, non liée à un siège d'exploitation agricole, sous réserve de ne pas augmenter le nombre de logements pré existants et dès lors que l'emprise au sol totale, extension comprise, n'est pas égale ou supérieure à 120 m², que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elle s'inscrit dans la zone d'implantation définie au plan de zonage (Pièce 3.2 du PLU). Il est également autorisé pour chacune de ces habitations isolées la construction d'une unique annexe d'une emprise au sol n'excédant pas 16 m² et située à moins de 20 de la construction principale (Pièce 3.2 du PLU).
- c) les locaux techniques et industriels des administrations publiques et les équipements sportifs sous réserve de respecter les conditions de l'article L.122-5 du Code de l'Urbanisme (loi Montagne), d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont notamment autorisés les aménagements légers suivants s'ils sont nécessaires à la gestion, à la mise en valeur ou, le cas échéant à l'ouverture au public des espaces ou milieux naturels :

- les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres et skiabiles, les objets mobiliers et les équipements démontables destinés à l'accueil, à l'hygiène, à la sécurité et à l'information du public, des randonneurs (table de pique-nique, banc, poste d'observation de la faune, poste de secours, ...) lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable pour la valorisation du site ou par l'importance de la fréquentation du public et sous réserve de limiter au maximum leur impact environnemental ;
- les constructions, travaux ou ouvrages hydrauliques liés à la gestion des cours d'eau et des ruisseaux, à la régulation des eaux pluviales et à la mise en valeur écologique des sites,
- les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées.

d) Les exhaussements et affouillements du sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone et de s'intégrer harmonieusement au paysage environnant.

2*/ - NE SONT PAS ADMIS :

- c) les carrières, dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures,
- d) ainsi que le camping-caravaning et les habitations légères de loisirs.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N3.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions et installations par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

Dans tous les cas, le choix de l'implantation de la construction ou de l'installation doit s'assurer du maintien de bonnes conditions de sécurité pour les usagers des routes et doit prendre en compte la topographie du terrain et le paysage environnant afin de limiter les mouvements de terrains, l'imperméabilisation excessive des sols et l'impact visuel de la construction sur le paysage et

N3.2 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1*/ - REGLES

La hauteur des constructions admises ne doit pas excéder 9 mètres au faitage. Dans tous les cas, les éléments techniques utilisés sur le toit et destinés à assurer la performance énergétique du bâtiment ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximale (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, aérogénérateurs ...).

2*/ - REGLE ALTERNATIVE

Par exception, la règle précédente n'est pas applicable pour :

- les extensions admises aux habitations isolées, pour lesquelles la hauteur au faitage ne pourra pas dépasser celle de la construction initiale.
- les annexes admises aux habitations isolées, pour lesquelles la hauteur au faitage ne pourra pas excéder 3 mètres.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics admis à l'article N1, pour lesquels des exigences fonctionnelles ou techniques peuvent nécessiter une hauteur différente, mais sous réserve d'une intégration harmonieuse au paysage.

ARTICLE N4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'insertion des constructions nouvelles dans le paysage proche et lointain vise à préserver ou à renforcer la cohésion d'ensemble en s'inscrivant dans la continuité de l'existant, au niveau de l'implantation, de la volumétrie et de l'aspect. A ce titre, les préconisations générales et les recommandations techniques de l'OAP patrimoniale (Pièce 4 du PLU) sont à prendre en considération afin d'assurer à la fois la préservation des constructions recensées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et le maintien de la qualité et de l'attrait du paysage communal.

Les règles suivantes sont à respecter à moins de démontrer qu'elles sont contraires à l'usage de matériaux et de techniques de construction permettant la performance énergétique du bâtiment et l'utilisation de systèmes de production d'énergie renouvelable.

a) Stabilité et pérennité des constructions

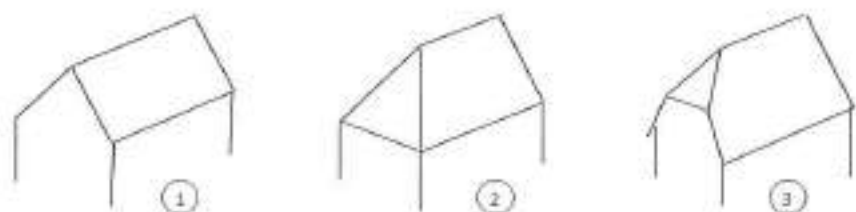
D'une manière générale, les constructions admises doivent s'adapter à la pente, ne pas réaliser de terrassements conduisant à une rupture ou à l'accentuation de la pente par réalisation de talus de hauteur importante (supérieur à 2 mètres), ancrer les fondations dans le sol en respectant les cotes hors gel et hors influence du retrait gonflement des argiles (au minimum à 0,80 m), s'implanter parallèlement aux courbes de niveaux et limiter au maximum les remblais.

b) Toiture

- Dans le cas d'intervention sur une couverture existante, le matériau d'origine est conservé ou remplacé à l'identique. En cas d'impossibilité ou en cas de refonte complète de la toiture, les toitures sont à 2 pans, à croupe ou avec demi-croupe avec débords de toit.

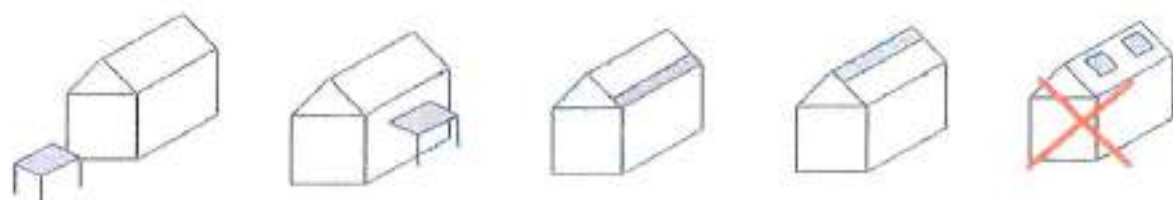
Illustrations des formes de toiture autorisées (Source : PRELUDE)

1) Toit à 2 pans 2) Toit à croupe 3) Toit à demi-croupe



- Les extensions ou annexes accolées aux bâtiments principaux privilégient les prolongements de toitures, mais peuvent le cas échéant être réalisés avec un seul pan dans la mesure où celui-ci reprend des pentes identiques à celles de la toiture.
- A moins d'occuper l'ensemble de la toiture, les capteurs solaires sont alignés dans le même sens et regroupés sur un seul champ de forme géométrique simple (rectangle, bande horizontale ...) en partie basse ou haute de la toiture.

Illustrations (Source : CAUE25)



b) Les teintes

Une cohérence est à rechercher entre les teintes des menuiseries, des façades, des encadrements et de la toiture (consulter les recommandations techniques présentées dans le document OAP).

- Le matériau de couverture est de couleurs rouge flamme à brun rouge et d'aspect similaire à la tuile. Les toits en zinc ou en tavaillons sont admis ainsi que les aspects gris correspondant au RAL 7045.
- La couleur des façades et des menuiseries respecte le milieu chromatique ambiant (façades avoisinantes, couleurs du bâti ancien). Les teintes proscrites sont les couleurs vives et criardes. Le blanc franc est également interdit.
- Les teintes de bois ou d'aspect similaire sont limitées à trois couleurs sur l'ensemble de la construction, comprenant la lambrequine, les volets, les portes et les menuiseries. Les menuiseries des ouvertures réalisées dans un bardage ont une teinte proche de celle du bardage.
- Les éléments de ventilation ou de chauffage placés à l'extérieur de la construction ne devront pas être composés de teintes brillantes.
- Le traitement de la bande de rive, en partie inférieure de la toiture, est de la teinte de la couverture (tuiles) ou de celle du métal non traité.

c) Les façades

Les façades ont un caractère régional et utilisent les matériaux d'aspects traditionnels de la région. Une unité de traitement de l'ensemble des façades d'une construction est demandée et une harmonie doit être recherchée avec les constructions voisines (teintes, aspects, sens de pose des bardages...).

Les aspects autorisés sont :

- les bardages de type planche ou tavaillons d'aspect bois posés verticalement ;
- les façades maçonnées et enduites. L'enduit appliqué est réalisé en limitant les effets de relief (consulter les préconisations présentées dans le document OAP).

Les éléments de modénature existants (décoration, sculpture, ...), les inscriptions visibles en façade ayant une valeur historique ou les niches accueillant des vierges ou d'autres petites sculptures sont à conserver.

Les appareillages techniques (climatiseurs, pompes à chaleur, ventilation, chauffage...) sont à dissimuler ou à intégrer au bâti ; aucun coffrage ne devant être visible notamment depuis les voies et emprises publiques.

d) Les ouvertures

- Afin d'assurer un équilibre visuel, un alignement vertical comme horizontal des ouvertures est systématiquement à rechercher, en façade comme en toiture mais également entre les ouvertures de façades et celles en toiture qui les surplomberaient. Toute modification ou création d'ouverture en façade, implique de conserver l'ordonnancement avec les ouvertures existantes, sur les plans horizontal et vertical.

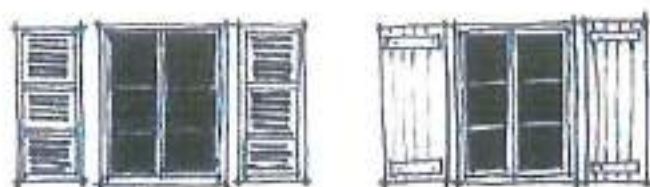
Illustration du principe (Source : CAUE25)



- La création d'ouverture doit s'inspirer des dimensions traditionnelles du bâti environnant, notamment en visant à réaliser des ouvertures aux proportions plus hautes que larges. Les portes de garage échappent à cette règle. L'utilisation de meneau est utilisée pour créer une rangée d'ouverture de type baie vitrée.
- Les encadrements en pierre ou en bois des ouvertures sont à conserver. Dans le cas de création d'ouverture, les encadrements sont réalisés de manière similaire (aspect, matériaux, forme, ...) à ceux existants et il est possible de recourir à de la peinture pour suggérer l'encadrements des ouvertures dans les constructions neuves. Aucun encadrement n'est réalisé en cas d'ouvertures dans un bardage.
- Les écharpes (ou « Z ») sur les volets sont interdits. Sont admis les persiennes et les volets pleins, avec au maximum un renfort en partie haute du volet et un autre en partie basse de celui-ci. Sur les constructions anciennes, les persiennes existantes sont à conserver.

Illustrations des volets autorisés (Source : CAUE25)

1) persienne 2) volet plein avec renfort



Les volets roulants sont autorisés, sous réserve que les caissons ne soient pas visibles de l'extérieur. La pose d'un lambrequin nécessaire à l'occultation du caisson des volets-roulants impose un traitement similaire à toutes les ouvertures d'une même façade.

- Le traitement entre les différentes ouvertures d'une même façade est homogène (apparence, contour, matériau, couleur ...). En cas d'impossibilité, il respectera une logique de rang : homogénéité de traitement pour les ouvertures d'un même étage.