

Commune de FRANCASTEL

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :
03 mai 2010



Règlement écrit

SOMMAIRE

<u>DISPOSITIONS GENERALES</u>	<u>2</u>
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE</u>	<u>6</u>
ZONE Um	7
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</u>	<u>18</u>
ZONE 1 AU.....	19
ZONE 2AU	28
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....</u>	<u>32</u>
ZONE A.....	33
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE.....</u>	<u>42</u>
ZONE N.....	43

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Francastel.

Article 2 - Portées respectives du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rappelé à la page suivante).

b) Aux termes de l'article L. 123-6 du Code de l'Urbanisme « l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dès la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. » Ces dispositions sont applicables même en présence d'un PLU en vigueur.

c) Les dispositions prévues aux titres I, II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe au Plan.

Article 3 - Portées du règlement à l'égard d'autres législations en vigueur

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sous réserve du droit des tiers.

Article 4 - Division du territoire en zones et prescriptions particulières

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones d'extension future (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques du règlement.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER).
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- les éléments de paysage et les immeubles à protéger au titre de l'article L. 123-1 (7°) du Code de l'Urbanisme.

Article 5 - Adaptations mineures

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées aux articles 3 à 13 des règlements de zone (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Article 6 - Permis de démolir

Les dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, ainsi que dans les zones du Plan Local d'Urbanisme dans lesquelles le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

Article 7 - Droit de préemption urbain

Conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au PLU approuvé.

Article 8 – Edification de clôtures

Conformément à l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, soumettre à déclaration préalable toute édification de clôture dans tout ou partie du territoire communal.

REGLES GENERALES D'URBANISME

(Extraits du Code de l'Urbanisme)

LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R. 111-2 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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

ARTICLE R. 111-4 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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

ARTICLE R. 111-15 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R. 111-21 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

ZONE Um

Caractère de la zone

La zone Um concentre le bâti ancien du bourg, les équipements et les activités. Dans le bourg, le bâti est très hétérogène. Il est impossible de distinguer des zones d'habitat ancien et des zones d'habitat contemporain. De même, services et commerces sont également dispersés et ne génèrent pas une réelle centralité. La zone urbaine unique instituée reconnaît cette hétérogénéité et la mixité des fonctions. L'enjeu du classement en zone Um (Mixte) est de tendre vers une certaine homogénéité du village tout en conservant son caractère resserré. On trouve au sein de cette zone Um un certain nombre de dents creuses.

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

- les constructions à usage de commerce.
- les groupes de garages individuels.
- les constructions ou installations à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt.
- les bâtiments à usage agricole.
- les installations classées ou non, soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement complétée par la Loi n° 92.3. du 3 janvier 1992.
- les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager.
- les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager.
- les habitations légères de loisirs soumises à déclaration préalable ou à permis d'aménager.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager.
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou à permis d'aménager.

Article 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1

Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage de commerce dont la surface de vente n'excède pas 200 m².
- l'extension des constructions et installations existantes à usage de commerce.
- les groupes de garages individuels s'ils sont liés à une opération à usage d'habitation.
- les constructions et installations à usage artisanal non soumises à déclaration ou à autorisation, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- les installations classées ou non au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
 - qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- l'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, dans la mesure où elles ne créent pas de dangers ou nuisances supplémentaires.
- les constructions et installations à usage d'activité agricole, qu'elles soient soumises ou non à déclaration ou à autorisation, dans la mesure où elles ne créent pas de dangers ou de nuisances supplémentaires et que l'ilot foncier supporte déjà un bâtiment agricole.
- il pourra être fait abstraction des articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Article 3 - accès et voirie

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

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

Aucun nouvel accès n'est autorisé sur les voies ou parties de voie identifiées sur le plan n°5c.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 4 - desserte par les réseaux

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur, adaptés à la nature du sol et en bon état de fonctionnement, avant rejet en milieu naturel.

Pour les constructions à usage d'habitations, ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur..

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales**

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- **Électricité**

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie (s) nouvelle(s), les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 - implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement

Lorsque la construction à édifier n'est pas implantée à l'alignement, ou lorsque la construction projetée n'occupe pas la totalité de la façade du terrain concernée par l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture dont les caractéristiques sont développées à l'article 11.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante elle-même située à plus de 30 mètres de l'emprise de la voie qui dessert la construction à condition que cette extension ne conduise pas à la création d'un logement supplémentaire.

Article 7 - implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites.

Les constructions ou installations à usage d'activité non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à 5 m.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

Les annexes doivent être édifiées en limite séparative ou accolées à une construction existante.

Article 9 - emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 40% de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol des constructions à usage de commerce, de bureaux, de services ou d'activités autorisées ne doit pas dépasser 80% de la surface totale du terrain.

Article 10 - hauteur des constructions

Définition de la hauteur au faîtage :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m au faîtage soit R + 1 + combles aménageables pour les habitations.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Article 11 - aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les projets d'architecture contemporaine dont l'intégration est recherchée peuvent déroger aux règles ci-dessous propres à l'architecture traditionnelle.

Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées. Il pourra alors être fait abstraction des règles ci-après concernant l'aspect extérieur des constructions.

Il est recommandé de s'inspirer des recommandations contenues dans les plaquettes architecturales réalisées par le Syndicat Mixte de l'Oise Picarde qui sont disponibles en mairie.

ASPECT

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

MATERIAUX

L'emploi des matériaux anciens locaux est vivement recommandé (brique, bois, colombage...).

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

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes en pierres apparentes, les enduits sont interdits.

Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux.

Les parties de sous-sol apparentes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que la construction.

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge, à l'exclusion de la teinte flammée, et les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

Les bâtiments à usage d'activités pourront être réalisés :

- soit en profilés divers aux couleurs dénuées d'agressivité
- soit en bois traité
- en matériaux destinés à être recouverts

Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

BAIES

A l'exception des baies vitrées coulissantes, les baies des constructions à usage d'habitation et leurs annexes réalisées en façade principale seront plus hautes que larges.

Les vitrines des commerces situés en pied d'immeuble ainsi que les baies coulissantes non visibles de la voie publique ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.

MENUISERIES

Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

Les volets seront en bois peint ou en PVC, à barres et sans écharpes ; ils pourront être persiennés.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas situé en saillie de la façade des constructions.

TOITURES

À l'exception des vérandas, les toitures des habitations comporteront deux versants au minimum.

Les toits en terrasse sont interdits sauf s'ils constituent une partie de la toiture et représente un élément architectural (élément de liaison, attique...) ; dans ce cas, leur surface cumulée ne pourra excéder 1/3 de la surface couverte par la toiture.

Les toitures terrasse dès lors qu'elles favorisent les économies d'énergie sont autorisées.

À l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle de l'habitation.

À l'exception des vérandas, les toitures des habitations et annexes seront réalisées soit en petites tuiles plates (60 à 80 /m²), soit en tuiles mécaniques (15 à 22/m²), soit en ardoises posées droites.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activités devront avoir des tonalités rappelant celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

Il pourra être dérogé aux règles concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Les relevés de toitures (dits chiens assis) sont interdits.

Les tuiles foncées de couleur chocolat ou verte sont interdites.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :

- posés au nu du plan de couverture,
- plus hauts que larges ;

ANNEXES

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

CLOTURES

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles seront soit végétales soit minérales.

La hauteur des clôtures minérales est limitée à 2 mètres.

Les clôtures végétales feront appel aux essences régionales traditionnelles (charmille, troène, noisetier, érable,...). L'utilisation du thuya, du cyprès, de tout autre conifère en plantation d'alignement est interdite.

Les clôtures minérales seront constituées soit de murs pleins en briques ou en pierres naturelles (silex, meulière taillée ou en vrac) ou réalisés avec des matériaux recouverts d'un enduit présentant une finition type « gratté fin ».

L'utilisation, pour les clôtures à l'alignement, de plaque de béton brut (en soubassement ou en matériau principal) est interdite.

ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'opérations à usage d'habitation comportant au moins 4 logements un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

PROTECTION PARTICULIERE

Les éléments du paysage identifiés au plan 5c sont protégés en vertu des dispositions de l'article L.123-1 (7°) du Code de l'Urbanisme.

Pour les haies : les éventuelles coupes, et arrachages sont autorisés à condition d'être compensés par des plantations correspondant à un linéaire au moins égal à celui arraché et situé sur le terrain de ce dernier.

Pour les bosquets : les défrichements sont autorisés à condition d'être compensés par des plantations sur une surface au moins équivalente à la surface défrichée et située sur le terrain de cette dernière.

Article 12 - stationnement des véhicules

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

En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation,

- . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement.

- pour les constructions à usage de commerce :

- . 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

- pour les hôtels et les restaurants :

- . 1 place de stationnement par chambre,

- . 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m en cas de boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

Article 13 - espaces libres et plantations

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Le traitement paysager des espaces restés libres après construction devra représenter au moins 20% du terrain d'assiette de l'opération.

OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES COMMUNS

Dans le cas d'une opération d'ensemble comportant plusieurs logements d'habitation, les aires plantées ou de récréation seront de préférence ouvertes sur l'espace public.

Article 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1 AU

Caractère de la zone

Il s'agit de la zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement. Dans la zone AU, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées. Le secteur 1AU concerne un îlot situé au nord de la zone 2AU, secteur sur lequel un permis d'aménager a été délivré en juillet 2008.

Article 1 – occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Article 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

I - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone.
- les opérations admises ci-dessus peuvent comporter des constructions ou parties de constructions à usage de bureau dans la limite de 25 % de la SHON autorisée par terrain.
- les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, tennis,...) liés aux constructions à usage d'habitation existantes ou projetées.
- les aires de jeux.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

- Il pourra être fait abstraction des articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Article 3 – accès et voirie

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

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

Les voies de desserte automobile seront constituées d'une chaussée présentant une largeur minimum de 5,50 m. Cette largeur ne prend pas en compte les bas-côtés.

Article 4 – desserte par les réseaux

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

ASSAINISSEMENT

- **1. Eaux usées :**

À défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions à usage d'habitations, ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

- **2. Eaux pluviales :**

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ELECTRICITE

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article 5 – caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait (R) d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Article 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions non contiguës aux limites séparatives, une marge minimale de 3 m est imposée.

Article 8 – implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article 9 – emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 40% de la surface totale du terrain.

Article 10 – hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 10 m au faîtage.

Article 11 – aspect extérieur des constructions

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

ASPECT

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées. Il pourra alors être fait abstraction des règles ci-après concernant l'aspect extérieur des constructions.

MATERIAUX

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

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite ou de parement.

TOITURES

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie sans côtes verticales apparentes (15,5 à 22 environ au m²), d'ardoises naturelles.

Il pourra être dérogé aux règles concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires.

ANNEXES

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal à l'exception des abris de jardin qui pourront être en bois.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

Les plaques de béton sont interdites.

Dans le cas d'opérations à usage d'habitation comportant au moins 4 logements un local destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

CLOTURES

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.

L'utilisation de conifères (thuyas, cyprès, ifs...) en plantation d'alignement est interdite.

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximum de 2,00 m ; elles seront soit minérales, soit végétales.

Les clôtures minérales seront constituées soit de murs pleins, soit de murets surmontés d'une grille ou d'une palissade, soit de grillages doublés de haies d'essences acclimatées.

Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armé brute entre poteaux sont interdites.

RESEAUX

Les réseaux téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

Article 12 – stationnement des véhicules

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation,

. 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement.

Pour les constructions à usage de bureau :

. une place de stationnement par tranche de 25 m² de plancher hors œuvre nette de construction.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article 13 – espaces libres et plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les espaces non bâtis doivent être plantés et entretenus.

L'utilisation d'essences acclimatées est vivement recommandée

OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES COMMUNS

Dans le cas d'une opération d'ensemble comportant plusieurs logements d'habitation, les aires plantées ou de récréation seront ouvertes sur l'espace public.

Article 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE 2AU

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à urbaniser située au lieu-dit « le Pré de Bulle ». L'ouverture à l'urbanisation de cette zone devra être précédée d'une modification du PLU. En outre, cela suppose également une refonte totale des conditions d'approvisionnement en eau potable sur la commune.

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdit :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

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

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les opérations d'aménagement ou de construction destinées à l'habitat à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone et qu'elles respectent les orientations d'aménagement définies.
- les opérations admises ci-dessus peuvent comporter des équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, installations ou ouvrages).
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Article 3 - Accès et voirie

Non réglementé.

Article 4 - Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.

Article 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé

Article 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 11 - Aspect extérieur

Non réglementé.

Article 12 - Stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

Article 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Pour toute construction, le COS est fixé à 0.

Le COS n'est pas applicable aux équipements publics ou présentant un caractère d'intérêt général.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

Caractère de la zone

Zone protégée en raison de la valeur agricole des terres. La zone A englobe la majeure partie du territoire. On retrouve en zone A le vaste parcellaire agricole typique du Pays de Chaussée. Le plateau agricole très ouvert offre des perspectives lointaines : une attention toute particulière doit être apportée à la qualité des futures constructions en vue d'une bonne insertion de ces dernières dans le paysage.

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

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

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, qu'elles soient soumises ou non à déclaration ou à autorisation.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole implantées à proximité du siège d'exploitation.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- Les constructions et installations destinées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (gîte, chambre d'hôte, camping à la ferme...) dans la mesure où cette diversification reste nécessaire à l'exploitation agricole existante.
- Les carrières de marne sous réserve qu'elles aient un usage agricole et un but non commercial.
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur (transformateur, pylône, antenne, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, incinérateur, station d'épuration, bassin de retenue, etc.).
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations liés à la production d'énergie électrique à partir d'éoliennes.

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

VOIRIE

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

L'alimentation en eau des constructions ayant des besoins en eau doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

À défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau des bâtiments agricoles et des habitations nécessaires à l'activité agricole peut être assurée par captage, forage ou puits particuliers.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

À défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité agricole, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la pente et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la pente et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé à proximité de la construction.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 m de l'emprise des routes classées à grande circulation (RD 930).

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m des autres routes départementales.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 5 mètres.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

DEFINITION DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m au faîtage soit R+ combles aménageables.

La hauteur des bâtiments à usage agricole est limitée à 15 m au faîtage.

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales...).

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

ASPECT

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou de constructions de grande hauteur doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel (en fond de vallée, en bordure de bois plutôt qu'au milieu des champs...).

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées. Il pourra alors être fait abstraction des règles ci-après concernant l'aspect extérieur des constructions.

MATERIAUX

- Pour les bâtiments à usage d'activités agricoles

Ils seront réalisés :

- soit en profilés divers,
- soit en bois traité,
- Soit en matériaux destinés à être recouverts.

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

La ou les teintes employées devront s'harmoniser avec le paysage environnant et rappeler la végétation ou la terre.

- **Pour les autres constructions**

L'emploi des matériaux anciens locaux est vivement recommandé (brique, calcaire).

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

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes en pierres apparentes, les enduits sont interdits.

Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux.

Les parties de sous-sol apparentes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que la construction.

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge, à l'exclusion de la teinte flammée, et les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

TOITURES

La pente des toitures des bâtiments à usage d'activité agricole ne pourra être inférieure à 12° sur l'horizontale.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

ANNEXES

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires seront soit enterrées soit masquées par un rideau de verdure.

Les plaques de béton sont interdites à l'exception de celles utilisées pour les silos et autres installations agricoles de stockage.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les éléments du paysage identifiés aux plans n° 5b et 5c sont protégés en vertu des dispositions de l'article L.123-1 (7°) du Code de l'Urbanisme.

Pour les haies : les éventuelles coupes, et arrachages sont autorisés à condition d'être compensés par des plantations correspondant à un linéaire au moins égal à celui arraché et situé sur le même terrain.

Pour les bosquets : les défrichements sont autorisés à condition d'être compensés par des plantations sur une surface au moins équivalente à la surface défrichée et située sur le même terrain.

Arbres isolés : l'arrachage des arbres isolés est interdit, sauf pour des raisons de sécurité.

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m en cas de boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant sur le plan 5b comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

OBLIGATION DE PLANTER

Les dépôts et aires de stockage permanents agricoles doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

ZONE N

Caractère de la zone

La zone N protège les secteurs naturels de qualité paysagère ou écologique. Elle concerne uniquement le bois de Francastel, massif situé au sud du territoire en zone naturelle. Cette zone N met l'accent sur la seule entité boisée sur le territoire, en la préservant notamment de l'activité agricole ou de toute urbanisation.

Il existe également un secteur Nmf (secteur de la motte féodale) que la commune entend protéger pour des raisons historiques et patrimoniales et qui fait l'objet de dispositions réglementaires adaptées.

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone :

Est interdit :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

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

Dans toute la zone à l'exception du secteur Nmf :

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement pour des raisons fonctionnelles.
- les constructions d'équipements d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, poste de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...).
- Les constructions et installations liées à la gestion de la forêt.
- les abris pour animaux à condition que leur surface au sol n'excède pas 100 m² et que leur localisation ne soit pas de nature à porter atteinte aux milieux naturels environnants.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Dans le secteur Nmf

- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement pour des raisons fonctionnelles.
- les constructions d'équipements d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, poste de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...).
- Les constructions et installations liées à la gestion et à la mise en valeur de la motte féodale (aires de jeux, espaces publics...)
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Article 3 - Accès et voirie**ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 4 - Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

L'alimentation en eau des constructions ayant des besoins en eau doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

À défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifient.

Article 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m par rapport à ces dernières.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

Article 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

DEFINITION DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 8 m au faîtage.

La hauteur maximale des annexes et abris est limitée à 5 m au faîtage.

Article 11 - Aspect extérieur

GENERALITES

Les dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables

ASPECT

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Une très grande attention devra être apportée à la qualité et à la nature des matériaux ainsi qu'au volume des bâtiments afin de garantir leur insertion dans le paysage.

L'utilisation du bois est privilégiée.

Les éléments verticaux des constructions autorisées seront réalisés :

- soit en profilés divers présentant des teintes sombres.
- soit en bois traité (lames verticales teintées aspect brou de noix).

La ou les teintes employées seront différentes de celles utilisées pour la couverture afin d'éviter l'effet de masse.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

MATERIAUX

Les constructions autorisées utiliseront prioritairement le bois ou des matériaux de même aspect assurant une bonne insertion dans le paysage environnant.

La ou les teintes des matériaux employés devront être dénuées d'agressivité et s'harmoniser avec le paysage environnant et rappeler la végétation ou la terre.

TOITURES

Les toitures des abris pour animaux pourront ne présenter qu'un seul versant et une pente de 12° maximum sur l'horizontale.

L'utilisation d'éléments en béton ou ciment précontraint non peint est interdite.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

CLOTURES

Les clôtures, autres que celles habituellement nécessaires à l'activité agricole et forestière, seront composées de haies rustiques qui feront appel aux essences implantées localement ; elles peuvent être doublées d'un grillage vert monté sur des potelets de même couleur.

Les plaques de béton brute sont interdites.

Article 12 - Stationnement des véhicules

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

En particulier, il est exigé :

- pour les constructions recevant du public :

. 1 place par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette de construction.

Article 13 - Espaces libres et plantations

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal).

A toute demande de permis de construire, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants ainsi que les arbres à abattre pour l'implantation des nouvelles constructions et les caractéristiques et l'emplacement des plantations à faire.

Article 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé.