

Département de la Saône-et-Loire
PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune de LEYNES

Modification n°1
Approbation

6- Règlement

Vu pour être annexé à notre arrêté ou délibération en date de ce jour, Le Le Maire	Révisé le 04-09-2009
	Modification simplifiée approuvée le 16-12-2011
	Modification approuvée le
Dossier établi par le cabinet Patrick BRANLY Géomètre-Expert Urbaniste	

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	<i>page 2</i>
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	<i>page 10</i>
Chapitre I : Règlement applicable aux secteurs d'habitat : Ua, Ub, Uc	p.11
Chapitre II : Règlement applicable aux secteurs d'équipements publics : Ueq	p.23
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	
Chapitre I : Règlement applicable aux secteurs d'habitat 1AU	p.30
Chapitre II : Règlement applicable au secteur 1AUa	p.37
Chapitre III: Règlement applicable aux secteurs 2AU	p.44
TITRE IV DIPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	<i>page 49</i>
Chapitre I : Règlement applicable aux secteurs agricoles : A, Ab et As	p.50
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	<i>page 56</i>
Chapitre I : Règlement applicable aux secteurs naturels : N	p.57
Chapitre I : Règlement applicable aux secteurs naturels : Na	p.62
Chapitre II : Règlement applicable aux secteurs naturels : Nh	p.68
ANNEXE	<i>page 74</i>
Annexe Règles relatives au calcul des places de stationnement	

Auteur des études :

Le présent dossier a été élaboré par le bureau d'études EI2A.

Responsable de l'affaire E.I.2A <small>Etudes et Conseils</small>	Adresse : Immeuble « 33 Street » 33 route de Chevennes 74960 CRAN-GEVRIER	Téléphone : 04 50 52 81 43 Télécopie : 04 50 52 47 76 E.mail : ei2a.info@ei2a.fr
--	--	--

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de LEYNES.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

a. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme («Règlement national d'Urbanisme»), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

Les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

b. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe «tableau et plan des servitudes d'utilité publique»,
- les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite «Loi sur l'eau» et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°2001.44 relative à l'archéologie préventive et ses modifications
- les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 et ses modifications sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- la police des installations classées, issue de la loi 76-663 du 19 juillet 1976, est codifié aux articles L.511-1 du Code de l'environnement. Elle est complétée par le décret 77-1133 du 21 septembre 1977, texte de nombreuses fois modifiées.

c. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître.

Il s'agit des zones du Droit de Prémption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L.123-1 et L.123-2 du Code de l'Urbanisme.

a. Les zones urbaines dites «zones U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

b. Les zones à urbaniser dites «zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

c. Les zones agricoles dites «zones A »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

d. Les zones naturelles et forestières dites «zones N»

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

ARTICLE 4 - PRESCRIPTIONS DU P.L.U.

Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) (Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au plan de zonage. Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds. A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au plan de zonage, les dispositions des articles L.130-1 à L.130-3 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

Les Espaces Boisés non classés

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation préalable en application des articles L.311-1, L.311-2 et L.312-1 du Code Forestier et, quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Eléments du paysage, patrimoine architectural et historique

Secteurs bâtis à protéger (Article L.123-1 7° du Co de de l'Urbanisme)

Les secteurs bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme, repérés au plan de zonage par un trait vert le long des limites de zone, doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir avant toute destructions partielle ou totale.

Zones humides à protéger au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme

Dans les zones humides identifiées au plan de zonage sous une trame spécifique au titre de l'article L.123-1-7°, sont interdits tout affouillement ou exhaussement des sols, comblement, déblais, remblais, drainage. Seul l'entretien courant de la zone est autorisée : fauche périodique, etc...

Patrimoine archéologique

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L.531-14 à L.531-16 du Code du Patrimoine) s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : «Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie» (Direction Régionale des Affaires Culturelles, 6, quai St-Vincent 69001 LYON – Tel : 04-72-00-44-00).

«Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique, ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.» (Article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive)

Les emplacements réservés pour voie et ouvrage public, installation d'intérêt général et espace vert

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au plan de zonage par des croisillons rouges et répertoriés par un numéro de référence.

Les plans de zonage donnent toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité ou le service ou organisme public bénéficiaire (art. R.123-11 du Code de l'Urbanisme).

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L.123-17, L.230-1 et suivants et R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

- toute construction y est interdite
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.433-1 du Code de l'Urbanisme

- le propriétaire d'un terrain bâti ou non inscrit en emplacement réservé par un P.L.U. peut :

- conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu.
- mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

Hauteur maximale (article 10 de chaque zone)

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale, ou le nombre de niveaux maximum admis entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

■ Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux «deux roues») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, ne sont pas assimilables à des voies. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins

■ Emprises publiques : Aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

Dépendances :

Construction détachée ou non et accessoire à la construction principale (abri de jardin, garage, remise...).

Bâtiment traditionnel :

Ancien bâtiment à usage d'habitation et agricole. Les murs porteurs sont constitués de pierre locale. Leurs toitures à 2 pentes sont à l'origine en tuiles. La façade principale est celle qui comporte le plus d'ouvertures. Ils correspondent aux bâtiments traditionnels du mâconnais, maisons viticoles notamment.

Bâtiments sinistrés (Article L 111-3 du Code de l'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Emprise au sol

L'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.

Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport exprimant la surface occupée au sol par une construction par rapport à la surface de son terrain d'assiette.

Coefficient d'Occupation des Sols (Article R.112-1 du Code de l'Urbanisme)

«C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain».

Surface Hors Œuvre Brute (Art R.112-2 du Code de l'Urbanisme)

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Surface Hors Œuvre Nette (Art R.112-2 du Code de l'Urbanisme)

« La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial;
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.
- f) d'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

ARTICLE 6 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant 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 de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 7 - INSTALLATIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENT

Les installations travaux et aménagements, mentionnés aux articles 1 et 2 des règlements des différentes zones et qui sont soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager sont listés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 8 - OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clocher, mât, pylône, antenne, silo, éolienne..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zones.

ARTICLE 9 – PERMIS VALANT DIVISION

Conformément à l'article R.123-10-1 qui stipule que « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. », les règles concernant ce type de projet doivent être appréciées au regard de chacune des divisions de propriété.

ARTICLE 10 - PERMIS DE DEMOLIR

Quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions des articles L.421-3 et R. 421-27 du Code de l'Urbanisme.

Cette obligation est instituée à l'intérieur du périmètre suivant du secteur bâti délimité par le P.L.U. en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments ou des sites.

ARTICLE 11 : CLOTURES

L'autorité compétente en matière d'autorisation de construire ne peut s'opposer à la réalisation de clôture ou de tout aménagement en tenant lieu, sauf si celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux.

Néanmoins, l'édification de clôture est subordonnée à une déclaration préalable, comme le stipule la délibération en date du 28 février 2008 du Conseil Municipal ; à ce titre, l'autorité compétente peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de cet aménagement par rapport aux emprises publiques et aux voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne ou un danger pour la circulation, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

ARTICLE 12: DISPOSITIONS RELATIVES AU PERMIS GROUPE (OU VALANT DIVISION)

Conformément à la possibilité offerte par l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, en cas de permis groupé ou valant division, les règles édictées par le PLU seront appréciées au regard de chacune des propriétés et non au regard de l'ensemble du projet.

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ua, Ub et Uc

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones urbaines sont dites «zones U». Elles comprennent des espaces déjà urbanisés et des espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U essentiellement réservée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat comprend :

- Le secteur Ua : correspond au centre-bourg de la commune et ses extensions anciennes. Il correspond à un type d'urbanisation traditionnel très dense et patrimonial.
- Le secteur Ub : correspond aux extensions plus récentes autour du centre-bourg et aux hameaux relativement denses et proches du bourg (Les Pasquiers, Les Rollins, ...)
- Le secteur Uc correspond à des hameaux ou écarts moins denses et plus éloignés du bourg (secteur de Carlasse ou « aux voisins »).

Rappels

- Les installations, travaux et aménagements sont réglementés selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme aux articles R.421-19 à R.421-23.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les autres bois et bosquets, le défrichage et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre d'un secteur bâti à protéger (art. L.123-1 7° du code l'urbanisme).
- Le bâti répertorié au titre de l'article L.123-1 7° est un élément du patrimoine communal et se doit d'être sauvegardé et restauré.

ARTICLE Ua/Ub/Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs :

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les installations, travaux et aménagements suivants :
 - les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés,
 - les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés aux articles R.421-23 et R.421-19 du Code de l'Urbanisme,

- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, des opérations d'aménagement, un équipement public, la régulation des eaux pluviales et à la sécurité incendie.

- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping au parc résidentiels de loisirs aménagés dûment autorisés, quelle qu'en soit la durée,
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

En secteur Ua :

- Les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone.

ARTICLE Ua/Ub/Uc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site

En secteur Ub et Uc :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient par leur destination, liées à l'habitation et à l'activité urbaine, et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.

Dans tous les secteurs :

- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc...)
- Les dépendances (garages ...) à condition qu'elles soient en harmonie avec la construction principale, qu'il n'y en ait pas plus de deux au total pour chaque habitation et qu'elles n'excèdent pas 60 m² d'emprise au sol au total et 4 m de hauteur à l'égout.

ARTICLE Ua/Ub/Uc 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse ne pourront desservir plus de 5 constructions et devront comporter à leur extrémité un aménagement permettant à tout véhicule de faire demi-tour.

Toute desserte de plus de 5 habitations doit prévoir des modes de déplacements doux (cyclable, piéton).

Accès

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celle 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gênes à la circulation qui doit être privilégié.

ARTICLE Ua/Ub/Uc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnexion.

En secteur UC : Exceptionnellement, l'alimentation en eau potable peut-être réalisée au moyen d'un dispositif privé (forage, captage, puits) après déclaration auprès de l'autorité compétente.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et aux règlements en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

Réseaux divers

En secteurs Ua et Ub : les lignes de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE Ua/Ub/Uc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

ARTICLE Ua/Ub/Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées suivant les secteurs :

SEC-TEUR	IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA VOIE
Ua	<p>A l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, la dépendance d'une construction pouvant constituer l'alignement.</p> <p>Toutefois, l'implantation de la construction en retrait des limites de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou tolérée pour des motifs techniques, d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.</p> <p>L'alignement peut être constitué par les dépendances des constructions.</p>
Ub et Uc	<p>A l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques ou avec un retrait minimum de 3 mètres.</p> <p>S'il existe un «alignement de fait» des constructions avoisinantes, il pourra être demandé que les constructions nouvelles s'y conforment.</p>

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans les limites de l'alignement existant.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les bâtiments et les ouvrages dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires.

ARTICLE Ua/Ub/Uc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées suivant les secteurs :

SECTEUR	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Ua	Sur au moins une des limites latérales. Toutefois, l'implantation de la construction en retrait des limites séparatives ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou tolérée, notamment pour des motifs techniques, d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.
Ub	Sur une des limites latérales, sur les deux limites latérales ou à au moins 3 mètres des limites latérales. Toutefois, l'implantation de la construction en retrait des limites séparatives ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou tolérée, notamment pour des motifs techniques, d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.
Uc	Sur une des limites, ou à au moins 3 mètres des limites séparatives latérales

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans les limites de l'alignement existant.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux dépendances des constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles présentent une emprise au sol de moins de 15 m² et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,5m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les bâtiments et les ouvrages dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires.

ARTICLE Ua/Ub/Uc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Ua/Ub/Uc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SECTEUR	COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL
Ua	0.90
Ub	0.60
Uc	0.30

L'emprise au sol est limitée à 60 m² au total pour les dépendances.

ARTICLE Ua/Ub/Uc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales est limitée à :

SECTEUR	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
Ua	12 m au faîtage.
Ub et Uc	9 m au faîtage

Sur l'ensemble des secteurs

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions contiguës.

Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,60 m, au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux, hormis une configuration topographique du site nécessitant une élévation supérieure. Les constructions devant être intégrées dans la pente et non s'en affranchir.

La hauteur maximale des constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, n'est pas limitée.

La hauteur des dépendances est limitée à 4 m à l'égout du toit.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètre en limite d'emprise publique et 2 mètres sur les autres limites. Cette règle pourra être modifiée en cas de prolongation à l'identique d'un mur existant intéressant

ARTICLE Ua/Ub/Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

L'architecture est l'expression de la culture, la création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public (article 1er de la loi sur l'architecture de 1997).

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol..

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leur dimension ou de l'aspect extérieur.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leur couleur,
- du type de clôtures,
- en fonction du bâti existant.

Rénovations et extensions des bâtiments traditionnels :

Dans tous les secteurs

Tous travaux portant sur des bâtiments traditionnels existants doivent en respecter les dispositions d'origine et ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâti.

Les modifications de façade devront s'inscrire dans le respect de la composition initiale, en particulier en ce qui concerne les percements : position et proportion, dimensions, matériaux et finition des encadrements

Les extensions devront par leur volume, leur proportion, leur ordonnancement, les matériaux utilisés et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie avec lui.

• Volumétrie

Les rénovations des bâtiments traditionnels devront permettre de conserver leur silhouette générale, pour cela, les extensions devront être mesurées et limitées en surface.

• Toitures

Les toitures conserveront leurs silhouettes et leurs pentes d'origine. La pente des toits sera comprise entre 30 et 45 %.

Les bâtiments seront couverts en tuiles canal, mâconnaises ou matériau d'aspect similaire, hormis pour les vérandas.

Les teintes des matériaux de couverture doit se rapprocher des de celle des matériaux traditionnels de la région, soit de teinte rouge nuancée

Les lucarnes existantes seront maintenues.

Les croupes sont autorisées uniquement sur les bâtiments dont la longueur est au moins égale à 2 fois la largeur.

Les ouvrages en toiture, s'ils s'avèrent nécessaires, ne devront pas dénaturer le caractère, la volumétrie et la composition générale du bâtiment. Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture.

Sont autorisés :

- les lucarnes s'inspirant des modèles existants sur le bâti ancien
- les châssis de toiture en nombre limité, encastrés
- les verrières inscrites dans le plan de la toiture, sous réserve d'une parfaite intégration ainsi que les panneaux solaires dans la limite de 30% de la surface totale de la toiture.

• *Enduits et joints*

Les enduits de façades seront d'une teinte en harmonie avec la pierre locale.

Les couleurs vives et le blanc sont interdits.

Toute façade non édifiée en pierre devra être recouverte d'un enduit adapté.

Le ciment est proscrit sur les murs anciens construits en pierre.

• *Façades et ouvertures*

Les façades principales conserveront leur composition d'origine. Les ouvertures d'origine seront conservées. Exceptionnellement, elles pourront être légèrement transformées dans le respect des proportions d'origine.

• *Couleurs et matériaux*

Les couleurs et aspects des matériaux employés s'inspireront de ceux présents sur le site (couleur des matériaux locaux) et s'accorderont avec les matériaux d'origine du bâtiment.

Le ciment est à proscrire sur les murs anciens construits en pierre et dont le mortier est constitué de terre, terre et chaux, chaux et sable ou sur les maçonneries anciennes.

Les couleurs vives et le blanc sont interdits.

En secteurs Ub et Uc :

Les matériaux contemporains pourront être utilisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le paysage proche et lointain.

En secteur Ua :

Les menuiseries seront restaurées ou refaites à l'identique de celles d'origine, en particulier sur les façades donnant sur le domaine public. Les matériaux plastiques ou métalliques ne pouvant reproduire l'aspect des menuiseries anciennes sont interdits sur ces façades.

En façade principale, les extensions sont interdites. Elles sont autorisées en façade opposée à la façade principale et sur les pignons.

Aspect des constructions futures :

Les projets de constructions neuves devront être traités en liaison avec l'existant, de manière à assurer une continuité avec la trame bâtie existante et permettre une véritable greffe de ces constructions dans cet environnement cohérent.

Les constructions nouvelles doivent pouvoir s'harmoniser par leur implantation, leur volume, leur échelle, l'aspect des matériaux et la couleur, au paysage local et notamment à la typologie du bâti traditionnel.

En secteur Ua :

Les constructions nouvelles devront respecter les constantes de l'architecture locale traditionnelle et reprendre les éléments de composition pour tout ce qui concerne l'aspect extérieur :

- Simplicité des volumes : si la construction est constituée de plusieurs volumes, ceux-ci seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux – une hiérarchie affirmée rendra lisible le volume principal et le volume secondaire –
- Les ouvertures seront plus hautes que larges

• Toitures

Les toitures conserveront leurs silhouettes et leurs pentes d'origine. La pente des toits sera comprise entre 30 et 45 %.

Les bâtiments seront couverts en tuiles canal, mâconnaises ou matériau d'aspect similaire, hormis pour les vérandas. Les teintes des matériaux de couverture doit se rapprocher de celle des matériaux traditionnels de la région, soit de teinte rouge nuancée

Les lucarnes existantes seront maintenues.

Les ouvrages en toiture, s'ils s'avèrent nécessaires, ne devront pas dénaturer le caractère, la volumétrie et la composition générale du bâtiment. Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture.

Les toitures devront comporter deux pentes, les croupes seront autorisées de façon ponctuelle en extrémité, uniquement sur les bâtiments dont la longueur est au moins égale à 2 fois la largeur.

On autorisera :

- les lucarnes s'inspirant des modèles existants sur le bâti ancien
- les châssis de toiture en nombre limité, encastrés, identiques à ceux d'origine de la maison
- les verrières inscrites dans le plan de la toiture, sous réserve d'une parfaite intégration ainsi que les panneaux solaires dans la limite de 30% de la surface totale de la toiture.

- *Enduits et joints*

Les enduits de façades seront d'une teinte en harmonie avec la pierre locale.

Les couleurs vives et le blanc sont interdits.

Toute façade non édifiée en pierre devra être recouverte d'un enduit adapté.

Le ciment est proscrit sur les murs anciens construits en pierre.

- *Couleurs et matériaux*

Les couleurs et aspects des matériaux employés s'inspireront de ceux présents sur le site (couleur des matériaux locaux) et s'accorderont avec les matériaux d'origine du bâtiment.

Le ciment est à proscrire sur les murs anciens construits en pierre et dont le mortier est constitué de terre, terre et chaux, chaux et sable ou sur les maçonneries anciennes.

Les matériaux plastiques ou métalliques ne pouvant reproduire l'aspect des menuiseries anciennes sont interdits sur les façades visibles de l'espace public.

Les couleurs vives et le blanc sont interdits.

En secteurs Ub et Uc :

Les constructions devront être traitées dans le souci de leur insertion soignée dans leur environnement naturel et bâti à partir de leur implantation, de leur volumétrie, des matériaux et de leurs couleurs. Les projets devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

- *Volumétrie*

La volumétrie des futures constructions pourra s'inspirer des volumétries des constructions d'habitations et agricoles traditionnelles.

Les projets plus contemporains seront autorisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le paysage proche et lointain.

- *Toiture*

Les toitures conserveront leurs silhouettes et leurs pentes d'origine. La pente des toits sera comprise entre 30 et 45 %.

Les bâtiments seront couverts en tuiles canal, mâconnaises ou matériau d'aspect similaire, hormis pour les vérandas. Les teintes des matériaux de couverture doit se rapprocher de celle des matériaux traditionnels de la région, soit de teinte rouge nuancée

Les lucarnes existantes seront maintenues.

Les ouvrages en toiture, s'ils s'avèrent nécessaires, ne devront pas dénaturer le caractère, la volumétrie et la composition générale du bâtiment. Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture.

Les toitures devront comporter deux pentes, les croupes seront autorisées de façon ponctuelle en extrémité, uniquement sur les bâtiments dont la longueur est au moins égale à 2 fois la largeur.

Les verrières et panneaux solaires sont autorisés à condition que leur surface totale n'excède pas 30% de la surface totale de la toiture.

- *Couleurs et matériaux*

Les couleurs et aspects des matériaux employés s'inspireront de ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

Les couleurs vives et le blanc sont interdits.

Les matériaux contemporains pourront être utilisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le paysage proche et lointain.

Les dépendances :

Les constructions telle que garages, remises, hangars, ateliers, abris de jardin...devront par leur aspect, leurs matériaux et l'implantation sur la parcelle, s'intégrer avec l'environnement bâti et naturel environnant.

Les dépendances intégrées à la clôture sur rue devront présenter une qualité architecturale égale à celle de la construction principale : matériaux de façade et de couverture, couleur, proportion des volumes et des ouvertures.

Les dépendances situées en limite séparative ou en fond de parcelle, s'ils ne sont pas réalisés dans les mêmes matériaux que la construction principale, devront s'harmoniser avec celle-ci tant en ce qui concerne les volumes que les couleurs en particulier s'ils sont visibles de l'espace public.

Les dépendances en matériaux brut, destinés à être enduits, non enduits sont interdites.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les démolitions, la modification et la construction de clôtures sont soumises à déclaration préalable comme le stipule la délibération du 28 février 2008 de la commune de Leynes.

Les clôtures nouvelles seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement.

L'usage de plaques de béton, de panneaux pleins et à claire-voie en plastique blanc est interdit.

L'implantation de haies de conifères est interdite. Les clôtures végétales devront être composées de variétés d'essences régionales et variées.

Les clôtures existantes anciennes et de qualité (ex : maçonnerie en pierre) seront conservées. Tout projet de démolition complète, d'arasement partiel ou de remplacement par une maçonnerie enduite ou une haie végétale qui porterait atteinte au caractère architectural d'une rue, pourra être refusé.

ARTICLE Ua/Ub/Uc 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe.

ARTICLE Ua/Ub/Uc 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Il est préconisé de maintenir les plantations et talus existants.

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement et qui ne nécessitent pas d'arrosage.

Dans les Espaces Boisés Classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ua/Ub/Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR Ueq

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le secteur Ueq correspond au secteur destiné à accueillir les différents équipements publics de superstructure ou installations nécessaires à la vie de la commune (école, salle de sport...)

Rappels

- Les installations, travaux et aménagement sont réglementés selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme R.421-19 à R.421-23.

ARTICLE Ueq 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec les services publics ou d'intérêt collectif en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les installations, travaux et aménagements suivants :
 - les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés,
 - les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés aux articles R.421-23 et R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
 - les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, un équipement public ou la régulation des eaux pluviales et à la sécurité incendie.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs aménagés dûment autorisés, quelle qu'en soit la durée.
- Toute construction ou installation non autorisée à l'article Ueq 2.

ARTICLE Ueq 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site

- Les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc...).

ARTICLE Ueq 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Accès

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celle 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gênes à la circulation qui doit être privilégié.

ARTICLE Ueq 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable. Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

ARTICLE Ueq 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

ARTICLE Ueq 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait minimum de 3 m des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les bâtiments et les ouvrages dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires.

ARTICLE Ueq 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque la construction ne jouxte pas la ou les limites séparatives, elle doit être implantée avec un retrait minimal de 3 m.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans les limites de l'alignement existant.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les bâtiments et les ouvrages dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires.

ARTICLE Ueq 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ueq 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ueq 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètre en limite d'emprise publique et 2 mètres sur les autres limites. Cette règle pourra être modifiée en cas de prolongation à l'identique d'un mur existant intéressant

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure : pylônes, tours hertziennes, château d'eau,...

ARTICLE Ueq 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

L'architecture est l'expression de la culture, la création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public (article 1er de la loi sur l'architecture de 1997).

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol..

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leur dimension ou de l'aspect extérieur.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leur couleur,
- du type de clôtures,
- en fonction du bâti existant.

Les projets de constructions neuves devront être traités en liaison avec l'existant, de manière à assurer une continuité avec la trame bâtie existante et permettre une véritable greffe de ces constructions dans cet environnement cohérent.

Les constructions nouvelles doivent pouvoir s'harmoniser par leur implantation, leur volume, leur échelle, l'aspect des matériaux et la couleur, au paysage local et notamment à la typologie du bâti traditionnel.

- *Volumétrie*

La volumétrie des futures constructions pourra s'inspirer des volumétries des constructions d'habitations traditionnelles de la région.

Les projets plus contemporains seront autorisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le paysage proche et lointain.

- *Toiture*

Le matériau de toiture sera la tuile ou tout matériau d'aspect similaire, les verrières et panneaux solaires sont autorisés à condition que leur surface totale n'excède pas 30% de la surface totale de la toiture.

Les toitures seront composées au minimum de deux pentes.

- *Couleurs et matériaux*

Les couleurs et aspects des matériaux employés s'inspireront de ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

Les couleurs vives et le blanc sont interdits.

Les matériaux contemporains pourront être utilisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le paysage proche et lointain.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les démolitions, la modification et la construction de clôtures sont soumises à déclaration préalable comme le stipule la délibération du 28 février 2008 de la commune de Leynes.

Les clôtures nouvelles seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement.

L'usage de plaques de béton, de panneaux pleins et à claire-voie en plastique blanc est interdit.

L'implantation de haies de conifères est interdite. Les clôtures végétales devront être composées de variétés d'essences régionales et variées.

Les clôtures existantes anciennes et de qualité (ex : maçonnerie en pierre) seront conservées. Tout projet de démolition complète, d'arasement partiel ou de remplacement par une maçonnerie enduite ou une haie végétale qui porterait atteinte au caractère architectural d'une rue, pourra être refusé.

ARTICLE Ueq 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe.

**ARTICLE Ueq 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS
ET DE PLANTATIONS**

Il est préconisé de maintenir les plantations et talus existants.

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement ne nécessitant pas d'arrosage.

ARTICLE Ueq 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AU

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone 1AU est une zone insuffisamment équipée, réservée à l'urbanisation future à court terme. Les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble de la zone et ses habitations.

L'objectif est de réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Toutes opérations de construction ou d'aménagement décidées dans un secteur concerné par une orientation d'aménagement devront être compatibles avec celle-ci.

L'aménagement de la zone pourra se faire en une ou plusieurs tranches, mais la réalisation de l'une ou l'autre des tranches ne doit pas remettre en cause l'aménagement général de la zone et ne doit pas créer d'enclave. Aucune construction ne peut se réaliser sans la réalisation en amont des voiries et réseaux sur la zone.

- le secteur 1AU situé en périphérie immédiate du centre-bourg, il est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation.

Rappels

- Les installations, travaux et aménagement sont réglementés selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme aux articles R.421-19 à R.421-23.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les constructions non autorisées à l'article 1AU 2.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site et d'un schéma général d'aménagement de la zone compatible avec l'orientation d'aménagement de la zone.

Les constructions ne pourront se faire qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics : transformation des chemins communaux en voie carrossable, réseau d'eau potable, électricité, assainissement collectif des eaux usées.

- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc...)
- Les dépendances (garages ...) à condition qu'elles soient en harmonie avec la construction principale, qu'il n'y en ait pas plus de deux au total par habitation et qu'elles n'excèdent pas 60 m² d'emprise au sol au total et 4 m de hauteur à l'égout du toit.

- Les constructions à usage d'habitat, bureaux
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse ne pourront desservir plus de 5 constructions et devront comporter à leur extrémité un aménagement permettant à tout véhicule de faire demi-tour.

Toute desserte de plus de 5 habitations doit prévoir des modes de déplacements doux (cyclable, piéton).

Accès

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celle 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gênes à la circulation qui doit être privilégié.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnexion.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains constructibles sera de 750 m² suivant les dispositions de l'article L.123-1-12° du Code de l'Urbanisme afin de conserver à la fois le cône de visibilité sur le bourg, perché au dessus de la zone et la densité plus faible des constructions entourant la zone.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent être implantées suivant les secteurs :

SECTEUR	IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA VOIE
1AU	A l'alignement des voies ou avec un retrait maximum de 5 m des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans les limites de l'alignement existant.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les bâtiments et les ouvrages dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées suivant les secteurs :

SECTEUR	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
1AU	Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites latérales, elles doivent être implantées en retrait de celles-ci d'une distance minimale de 3 m.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans les limites de l'alignement existant.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les bâtiments et les ouvrages dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,2 pour les constructions principales.

L'emprise au sol est limitée à 60 m² au total pour les dépendances.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales est limitée à :

SECTEUR	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
1AUb	6 m à l'égout du toit.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions contiguës.

Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,60 m, au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux, hormis une configuration topographique du site nécessitant une élévation supérieure.

La hauteur maximale des constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, n'est pas limitée.

La hauteur des dépendances est limitée à 4 m à l'égout du toit.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 mètre en limite d'emprise publique et 2 mètres sur les autres limites. Cette règle pourra être modifiée en cas de prolongation à l'identique d'un mur existant intéressant

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,50 mètre.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leur couleur,
- du type de clôtures, en fonction du bâti existant.

Les constructions devront être traitées dans le souci de leur insertion soignée dans leur environnement naturel et bâti à partir de leur implantation, de leur volumétrie, des matériaux et de leurs couleurs. Les projets devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

- *Volumétrie*

La volumétrie des futures constructions devra s'inspirer des volumétries des constructions d'habitations traditionnelles de la région.

Les projets plus contemporains seront autorisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le paysage proche et lointain.

- *Toiture*

Les toitures conserveront leurs silhouettes et leurs pentes d'origine. La pente des toits sera comprise entre 30 et 45 %.

Les bâtiments seront couverts en tuiles canal, mâconnaises ou matériau d'aspect similaire, hormis pour les vérandas. Les teintes des matériaux de couverture doit se rapprocher des de celle des matériaux traditionnels de la région, soit de teinte rouge nuancée

Les lucarnes existantes seront maintenues.

Les ouvrages en toiture, s'ils s'avèrent nécessaires, ne devront pas dénaturer le caractère, la volumétrie et la composition générale du bâtiment. Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture.

Les toitures devront comporter deux pentes, les croupes seront autorisées de façon ponctuelle en extrémité, uniquement sur les bâtiments dont la longueur est au moins égale à 2 fois la largeur.

Les verrières et panneaux solaires sont autorisés à condition que leur surface totale ne dépasse pas 30% de la surface totale de la toiture.

- *Couleurs et matériaux*

Les couleurs et aspects des matériaux employés s'inspireront de ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

Les couleurs vives et le blanc sont interdits.

Les matériaux contemporains pourront être utilisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le paysage proche et lointain.

Les dépendances :

Les constructions telle que garages, remises, hangars, ateliers, abris de jardin...devront par leur aspect, leurs matériaux et l'implantation sur la parcelle, s'intégrer avec l'environnement bâti et naturel environnant.

Les dépendances intégrées à la clôture sur rue devront présenter une qualité architecturale égale à celle de la construction principale : matériaux de façade et de couverture, couleur, proportion des volumes et des ouvertures.

Les dépendances situées en limite séparative ou en fond de parcelle, s'ils ne sont pas réalisés dans les mêmes matériaux que la construction principale, devront s'harmoniser avec celle-ci tant en ce qui concerne les volumes que les couleurs en particulier s'ils sont visibles de l'espace public.

Les dépendances en matériaux bruts destinés à être enduits, non enduits sont interdites.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les démolitions, la modification et la construction de clôtures sont soumises à déclaration préalable comme le stipule la délibération du 28 février 2008 de la commune de Leynes.

Les clôtures nouvelles seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement.

L'usage de plaques de béton, de panneaux pleins et à claire-voie en plastique blanc est interdit ainsi que l'utilisation de brises-vues et canisses sur les grillages.

L'implantation de haies de conifères est interdite, de même que la plantation d'espèces extrarégionales.

En limite de voies ou d'emprise publique, les clôtures en maçonneries, grillages et grillages sur mur bahut sont interdites à moins qu'elles ne soient accompagnées d'une haie vive plantée en avant de la clôture et dissimulant parfaitement celle-ci.

Les clôtures existantes anciennes et de qualité (ex : maçonnerie en pierre) seront conservées. Tout projet de démolition complète, d'arasement partiel ou de remplacement par une maçonnerie enduite ou une haie végétale qui porterait atteinte au caractère architectural d'une rue, pourra être refusé.

ARTICLE 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe.

ARTICLE 1AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations et talus existants devront être maintenus comme indiqué dans l'orientation d'aménagement correspondante.

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, composés d'essences locales (ex ; haie de charmille...) ne nécessitant pas d'arrosage.

Les opérations d'aménagement de plus de 5 logements doivent obligatoirement comprendre au moins 10% d'espaces verts collectifs (hors voirie et stationnement).

Ces espaces verts doivent participer au projet urbain et comporter un espace public commun aménagé et proportionné à la taille de l'opération (exemple : aires de jeu, chemin piéton, placette, théâtre de verdure).

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0.25.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR 1AUa

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le secteur 1AUa est une zone insuffisamment équipée, réservée à l'urbanisation future à court terme. Les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble de la zone et ses habitations.

Le secteur 1AUa situé en périphérie immédiate du centre-bourg est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation.

L'objectif est de réaliser une opération d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Toutes opérations de construction ou d'aménagement décidées dans un secteur concerné par une orientation d'aménagement devront être compatibles avec celle-ci.

Rappels

- Les installations, travaux et aménagement sont réglementés selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme aux articles R.421-19 à R.421-23.

ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ∞ Sont interdites toutes les constructions non autorisées à l'article 1AU 2.

ARTICLE 1AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDICTIONS PARTICULIERES

Les constructions ne pourront se faire qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics : transformation des chemins communaux en voie carrossable, réseau d'eau potable, électricité, assainissement collectif des eaux usées.

Les constructions sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec le schéma d'aménagement de la zone défini dans les orientations d'aménagement.

Toute opération d'aménagement (compatible avec la vocation de la zone) est autorisée sous réserve qu'elle comprenne un minimum de 4 logements ou qu'elle porte sur une opération d'une superficie minimale de 2500 m² ou sur la superficie restante de la zone.

- ∞ Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc...)
- ∞ Les dépendances (garages ...) à condition qu'elles soient en harmonie avec la construction principale, qu'elles n'excèdent pas 4 m de hauteur à l'égout du toit.
- ∞ Les constructions à usage d'habitat, bureaux
- ∞ Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUa 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse devront comporter à leur extrémité un aménagement permettant à tout véhicule de faire demi-tour.

Accès

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celle 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gênes à la circulation qui doit être privilégié.

ARTICLE 1AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

ARTICLE 1AUa 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé

ARTICLE 1AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

SECTEUR	IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA VOIE
1AUa	A l'alignement des voies ou avec un retrait maximum de 5 m des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans les limites de l'alignement existant.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les bâtiments et les ouvrages dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires.

ARTICLE 1AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

SECTEUR	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
1AUa	Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites latérales, elles doivent être implantées en retrait de celles-ci d'une distance minimale de 3 m.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans les limites de l'alignement existant.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les bâtiments et les ouvrages dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires.

ARTICLE 1AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

SECTEUR	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
1AUa	6 m à l'égout du toit.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions contiguës.

Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,60 m, au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux, hormis une configuration topographique du site nécessitant une élévation supérieure.

La hauteur maximale des constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, n'est pas limitée.

La hauteur des dépendances est limitée à 4 m à l'égout du toit.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 mètre en limite d'emprise publique et 2 mètres sur les autres limites. Cette règle pourra être modifiée en cas de prolongation à l'identique d'un mur existant intéressant

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,50 mètre.

ARTICLE 1AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leur couleur,
- du type de clôtures, en fonction du bâti existant.

Les constructions devront être traitées dans le souci de leur insertion soignée dans leur environnement naturel et bâti à partir de leur implantation, de leur volumétrie, des matériaux et de leurs couleurs. Les projets devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

• Volumétrie

La volumétrie des futures constructions devra s'inspirer des volumétries des constructions d'habitations traditionnelles de la région.

Les projets plus contemporains seront autorisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le paysage proche et lointain.

• Toiture

Les toitures conserveront leurs silhouettes et leurs pentes d'origine. La pente des toits sera comprise entre 30 et 45 %.

Les bâtiments seront couverts en tuiles canal, mâconnaises ou matériau d'aspect similaire, hormis pour les vérandas. Les teintes des matériaux de couverture doivent se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, soit de teinte rouge nuancée.

Les lucarnes existantes seront maintenues.

Les ouvrages en toiture, s'ils s'avèrent nécessaires, ne devront pas dénaturer le caractère, la volumétrie et la composition générale du bâtiment. Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture.

Les toitures devront comporter deux pentes, les croupes seront autorisées de façon ponctuelle en extrémité, uniquement sur les bâtiments dont la longueur est au moins égale à 2 fois la largeur.

Les verrières et panneaux solaires sont autorisés à condition que leur surface totale ne dépasse pas 30% de la surface totale de la toiture.

Toutefois, pour les constructions neuves, et si cela s'accompagne d'une volonté architecturale contemporaine justifiée, les toitures végétalisées seront autorisées. Celles-ci concourent à une meilleure isolation et limitent les déperditions thermiques des bâtiments. Pour ce faire, la pente peut être comprise entre 0 et 15 %, et les 2/3 au moins de la toiture doivent être végétalisés.

• Couleurs et matériaux

Les couleurs et aspects des matériaux employés s'inspireront de ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

Les couleurs vives et le blanc sont interdits.

Les matériaux contemporains pourront être utilisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le paysage proche et lointain.

Les dépendances :

Les constructions telle que garages, remises, hangars, ateliers, abris de jardin...devront par leur aspect, leurs matériaux et l'implantation sur la parcelle, s'intégrer avec l'environnement bâti et naturel environnant.

Les dépendances intégrées à la clôture sur rue devront présenter une qualité architecturale égale à celle de la construction principale : matériaux de façade et de couverture, couleur, proportion des volumes et des ouvertures.

Les dépendances situées en limite séparative ou en fond de parcelle, s'ils ne sont pas réalisés dans les mêmes matériaux que la construction principale, devront s'harmoniser avec celle-ci tant en ce qui concerne les volumes que les couleurs en particulier s'ils sont visibles de l'espace public.

Les dépendances en matériaux bruts destinés à être enduits, non enduits sont interdites.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les démolitions, la modification et la construction de clôtures sont soumises à déclaration préalable comme le stipule la délibération du 28 février 2008 de la commune de Leynes.

Les clôtures nouvelles seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement.

L'usage de plaques de béton, de panneaux pleins et à claire-voie en plastique blanc est interdit ainsi que l'utilisation de brises-vues et canisses sur les grillages.

L'implantation de haies de conifères est interdite, de même que la plantation d'espèces extrarégionales.

En limite de voies ou d'emprise publique, les clôtures en maçonneries, grillages et grillages sur mur bahut sont interdites à moins qu'elles ne soient accompagnées d'une haie vive plantée en avant de la clôture et dissimulant parfaitement celle-ci.

Les clôtures existantes anciennes et de qualité (ex : maçonnerie en pierre) seront conservées. Tout projet de démolition complète, d'arasement partiel ou de remplacement par une maçonnerie enduite ou une haie végétale qui porterait atteinte au caractère architectural d'une rue, pourra être refusé.

ARTICLE 1AUa 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe.

ARTICLE 1AUa 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations devront être maintenues dans les conditions indiquées dans l'orientation d'aménagement correspondante.

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, composés d'essences locales (ex ; haie de charmille...) ne nécessitant pas d'arrosage.

Les opérations d'aménagement de plus de 5 logements doivent obligatoirement comprendre des espaces communs en partie végétalisés (hors voirie et stationnement), type aires de jeu, chemin piéton, placette, théâtre de verdure).

Ces espaces communs doivent participer au projet urbain et comporter un espace public commun aménagé et proportionné à la taille de l'opération.

ARTICLE 1AUa 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones 2AU sont des zones non équipées où l'urbanisation est prévisible à moyen ou long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui rendraient ces zones impropres ultérieurement à l'urbanisation sont interdites. Tant que les zones 2AU ne sont pas ouvertes à l'urbanisation, les activités agricoles y sont possibles.

Les zones 2AU ne peuvent s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en œuvre de procédures particulières, en concertation avec la commune, sous réserve d'être compatible avec l'orientation d'aménagement du secteur :

- la modification du P.L.U.
- la révision du P.L.U.

La zone 2AU correspond au secteur 2AUb, secteur des Butines très en vue et qui ne bénéficie pas d'un accès à l'heure actuelle qui sera urbanisé ultérieurement.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne pourra se faire que sous les conditions suivantes :

- Le raccordement de la zone à l'assainissement collectif et la réalisation de l'agrandissement de la lagune
- la finalisation d'un aménagement conséquent de la zone 1AU des Perriers-Rochettes
- la maîtrise de la croissance démographique comme indiqué au PADD

Un règlement propre à la zone sera alors écrit.

Rappels

- Les installations, travaux et aménagements sont réglementés selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme aux articles R.421-19 à R.421-23.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ✕ Les antennes de téléphonie mobile,
- ✕ Toutes les autres constructions ou tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de ne pas empêcher le développement futur de la zone :

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz, ...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R. 421-23 f du code de l'Urbanisme liés à l'exercice de l'activité agricole, un équipement public, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

ARTICLE 2AU 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50 m de largeur.

Accès

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celle 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres maximum des voies (publiques ou privées) ou emprises publiques.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les bâtiments et les ouvrages dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur une des limites séparatives ou à une distance maximale de 3 m d'une des limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les bâtiments et les ouvrages dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,50 mètres. Cette règle pourra être modifiée en cas de prolongation à l'identique d'un mur existant.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure : pylônes, tours hertziennes, château d'eau,...

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leur couleur,
- du type de clôtures,
- en fonction du bâti existant.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les démolitions, la modification et la construction de clôtures sont soumises à déclaration préalable comme le stipule la délibération du 28 février 2008 de la commune de Leynes.

Les talus boisés existants, les haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir.

L'usage de plaques de béton, de panneaux pleins et à claire-voie en plastique blanc est interdit.

L'implantation de haies de conifères est proscrite.

Les haies nouvellement créées devront privilégier les essences bocagères ou les arbres et arbustes à fleurs.

ARTICLE 2AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe.

ARTICLE 2AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations et talus existants devront être maintenus comme indiqué dans l'orientation d'aménagement.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A, Ab et As

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone A correspond aux espaces de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est exclusivement réservée à l'exploitation agricole.

La zone A comprend :

- le secteur A, zone agricole classique permettant l'installation et l'extension des activités agricoles. Sont admises dans cette zone les installations et constructions nécessaires à l'activité agricole, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- le secteur Ab, il correspond à un secteur urbain où est implanté un bâtiment agricole qui devra respecter l'architecture du centre-bourg et où le changement de destination sera autorisé.
- le secteur As, il correspond à des zones agricoles où toutes les nouvelles constructions sont interdites.

Rappels

- Les installations, travaux et aménagements sont réglementés selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme aux articles R.421-19 à R.421-23.

ARTICLE A/Ab/As 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteurs A et Ab :

Sous réserve du respect des dispositions de l'article L.111.3 du Code Rural définissant le principe de réciprocité,

- Toute nouvelle construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol,
- Toute nouvelle infrastructure, construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à l'activité agricole et aux services publics,

En secteur A :

- Toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone.

En secteur As :

- Toute nouvelle construction hormis celle autorisées dans l'article A2

ARTICLE A/Ab/As 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En secteur A et Ab :

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site

- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques, de faible emprise au sol, qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- Les reconstructions après sinistre

En secteur As :

Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques, de faible emprise au sol, qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

ARTICLE A/Ab/As 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

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

Accès

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celle 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

ARTICLE A/Ab/As 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Exceptionnellement, l'alimentation en eau potable peut-être réalisée au moyen d'un dispositif privé (forage, captage, puits) après déclaration auprès de l'autorité compétente.

Assainissement

Eaux usées

A l'exception des bâtiments et installations agricoles, le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et aux règlements en vigueur.

Les effluents d'élevage et viticole seront traités selon la législation en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

ARTICLE A/Ab/As 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

ARTICLE A/Ab/As 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 3 m des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les bâtiments et les ouvrages dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires.

ARTICLE A/Ab/As 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les bâtiments et les ouvrages dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires.

ARTICLE A/Ab/As 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A/Ab/As 9 -EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A/Ab/As 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les secteurs :

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisée au titre du présent chapitre ne devra pas être 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.

La hauteur maximale des constructions en tout point de la construction, nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, n'est pas limitée.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre en limite d'emprise publique et 2 mètres sur les autres limites. Cette règle pourra être modifiée en cas de prolongation à l'identique d'un mur existant.

En secteur A et As :

La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.

En secteur Ab :

La hauteur des constructions à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone est limitée à 9 mètres au faîtage.

ARTICLE A/Ab/As 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions et ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leur couleur,
- du type de clôtures,
- en fonction du bâti existant.

Dans tous les secteurs :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants.

- *Volumétrie*

Les projets contemporains seront autorisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le paysage proche et lointain.

- *Couleurs et matériaux*

Les couleurs et aspects des matériaux employés s'inspireront de ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

Les matériaux contemporains pourront être utilisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le paysage proche et lointain.

En secteur Ab :

Les constructions devront être traitées dans le souci de leur insertion soignée dans leur environnement naturel et bâti à partir de leur implantation, de leur volumétrie, des matériaux et de leurs couleurs. Les projets devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

- *Volumétrie*

La volumétrie des futures constructions pourra s'inspirer des volumétries des constructions d'habitations et agricoles traditionnelles.

Les projets plus contemporains seront autorisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le paysage proche et lointain.

- *Toiture*

Le matériau de toiture sera la tuile ou tout matériau d'aspect similaire, les verrières et panneaux solaires sont autorisés à condition que leur surface totale n'excède pas 30% de la surface totale de la toiture.

Les toitures seront composées de deux pentes, les croupes seront autorisées de façon ponctuelle en extrémité.

- *Couleurs et matériaux*

Les couleurs et aspects des matériaux employés s'inspireront de ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

Les couleurs vives et le blanc sont interdits.

Les matériaux contemporains pourront être utilisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le paysage proche et lointain.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les démolitions, la modification et la construction de clôtures sont soumises à déclaration préalable comme le stipule la délibération du 28 février 2008 de la commune de Leynes.

Les talus boisés existants, les haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir.

L'usage de plaques de béton, de panneaux pleins et à claire-voie en plastique blanc est interdit.

L'implantation de haies de conifères est interdite. Les clôtures végétales devront être composées de variétés d'essences régionales et variées.

Les haies nouvellement créées devront privilégier les essences bocagères ou les arbres et arbustes à fleurs.

ARTICLE A/Ab/As 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe.

ARTICLE A/Ab/As 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation de constructions (ou d'autres installations, telles qu'elles sont définies à l'article A2) ne doit être accompagnée ni d'un arrachage, ni d'un abatage systématique des arbres existants sur le terrain d'accueil (qu'ils constituent des massifs boisés ou des haies).

Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement:

- des installations et bâtiments agricoles,
- des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

ARTICLE A/Ab/As 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS N

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone N est un espace naturel, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

- le **secteur N** est un secteur naturel où seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés.

Rappels

- Les installations, travaux et aménagements sont réglementés selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme aux articles R.421-19 à R.421-23
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute nouvelle construction même ne comportant pas de fondations, toute installation, travaux ou aménagement, autres que ceux visés à l'article N2,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Dans les secteurs repérées au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, sont interdits tout affouillements et exhaussements de sols, ainsi que le comblement, les remblais, déblais et drainage de ces zones.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site,

- Les constructions et installations liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...),
- Certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- Les abris pour animaux construit sur terrain nu, sous réserve d'une hauteur maximale limitée à 3 mètres et d'un bardage bois et d'une surface inférieure à 20m².
- les reconstructions après sinistre.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

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

Accès

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celle 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Exceptionnellement, l'alimentation en eau potable peut-être réalisée au moyen d'un dispositif privé (forage, captage, puits) après déclaration auprès de l'autorité compétente.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et aux règlements en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

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

Les constructions et installations admises doivent être en retrait des voies (publiques ou privées) et emprises publiques d'un minimum de 5 m.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans les limites de l'alignement existant.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les bâtiments et les ouvrages dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires.

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

Les constructions admises doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance minimale de 3m.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les bâtiments et les ouvrages dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La surface des abris pour animaux est limité à 20 m².

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisée au titre du présent chapitre ne devra pas être 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.

La hauteur maximale des constructions en tout point de la construction, nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, n'est pas limitée.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leur couleur,
- du type de clôtures, en fonction du bâti existant.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants rappelant une typologie bâtie traditionnelle.

- *Couleurs et matériaux*

Les couleurs et aspects des matériaux employés s'inspireront de ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

Les couleurs vives et le blanc sont interdits.

Les matériaux contemporains pourront être utilisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le paysage proche et lointain.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les démolitions, la modification et la construction de clôtures sont soumises à déclaration préalable comme le stipule la délibération du 28 février 2008 de la commune de Leynes.

Les talus boisés existants, les haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir.

L'usage de plaques de béton, de panneaux pleins et à claire-voie en plastique blanc est interdit.

L'implantation de haie de conifères est proscrite.

Les haies nouvellement créées devront privilégier les essences bocagères ou les arbres et arbustes à fleurs.

ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe.

ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations et talus existants devront être maintenus.

Dans les secteurs repérés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, les plantations devront être maintenus et toute coupe ou abattage nécessite une déclaration préalable en mairie.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Na

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone N est un espace naturel, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

- le secteur Na, il s'agit de constructions isolées au milieu de terres agricoles correspondant souvent aux logements de fonction des exploitations agricoles.

Rappels

- Les installations, travaux et aménagements sont réglementés selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme aux articles R.421-19 à R.421-23.

ARTICLE Na 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute nouvelle construction hormis celle autorisées dans l'article Na 2

ARTICLE Na 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site

- Les constructions liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les logements de fonction des exploitants agricoles ainsi que les dépendances s'y référant. L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.
- Les constructions, restaurations, extensions et les installations liées aux activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'article L.311.1 du code rural (gîte, ferme-auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire ...).
- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques, de faible emprise au sol, qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et n'excède pas :
 - 30 % de la SHON existante dans la limite de 50m²
- En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.
- Le changement de destination des constructions existantes

ARTICLE Na 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

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

Accès

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celle 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

ARTICLE Na 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Exceptionnellement, l'alimentation en eau potable peut-être réalisée au moyen d'un dispositif privé (forage, captage, puits) après déclaration auprès de l'autorité compétente.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et aux règlements en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

ARTICLE Na 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

ARTICLE Na 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 3 m des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les bâtiments et les ouvrages dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires.

ARTICLE Na 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions à usage de logement de fonction ne jouxtent pas la ou les limites séparatives, elles doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de celle-ci.

Tous les autres types de construction doivent être implantés à au moins 3 mètres des limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les bâtiments et les ouvrages dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires.

ARTICLE Na 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Na 9 -EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des dépendances (garages, abris de jardin ...) détachées des constructions est limitée à 60 m² au total.

ARTICLE Na 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisée au titre du présent chapitre ne devra pas être 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.

La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel est limitée à **9 m au faitage**. Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,60 m, au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale des dépendances est limitée à 4 m.

La hauteur maximale des constructions en tout point de la construction, nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, n'est pas limitée.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre en limite d'emprise publique et 2 mètres sur les autres limites. Cette règle pourra être modifiée en cas de prolongation à l'identique d'un mur existant.

ARTICLE Na 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions et ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leur couleur,
- du type de clôtures,
- en fonction du bâti existant.

Aspect des constructions :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants rappelant la typologie bâtie des anciennes constructions agricoles.

- *Volumétrie*

Les projets contemporains seront autorisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le paysage proche et lointain.

- *Toiture*

Les toitures des bâtiments à usage de logement de fonction présenteront deux pentes, les croupes seront autorisées de façon ponctuelle aux extrémités. Les toitures terrasses sont interdites.

Pour les toitures, le faitage du volume principal suivra l'orientation (des faitages) des bâtiments traditionnels situés à proximité.

Les matériaux de toiture pourront être :

- la tuile ou tout matériau d'aspect similaire
- les toitures végétalisées sur tout ou partie de la toiture ainsi que sur les annexes

Les verrières et panneaux solaires sont autorisés à condition que leurs surfaces cumulées ne dépassent pas 30% de la surface totale du toit.

- *Couleurs et matériaux*

Les couleurs et aspects des matériaux employés s'inspireront de ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

Les couleurs vives et le blanc sont interdits.

Les matériaux contemporains pourront être utilisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le paysage proche et lointain.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les démolitions, la modification et la construction de clôtures sont soumises à déclaration préalable comme le stipule la délibération du 28 février 2008 de la commune de Leynes.

Les talus boisés existants, les haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir.

L'usage de plaques de béton, de panneaux pleins et à claire-voie en plastique blanc est interdit.

L'implantation de haies de conifères est interdite. Les clôtures végétales devront être composées de variétés d'essences régionales et variées.

Les haies nouvellement créées devront privilégier les essences bocagères ou les arbres et arbustes à fleurs.

ARTICLE Na 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe.

ARTICLE Na 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation de constructions (ou d'autres installations, telles qu'elles sont définies à l'article Na 2) ne doit être accompagnée ni d'un arrachage, ni d'un abatage systématique des arbres existants sur le terrain d'accueil (qu'ils constituent des massifs boisés ou des haies).

Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement:

- des installations et bâtiments agricoles,
- des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

ARTICLE Na 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS

Nh

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone N est un espace naturel, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone N comprend un secteur d'habitat:

- **le secteur Nh** est un secteur naturel de hameaux et écarts à proximité de la zone Natura 2000 des « pelouses calcicoles du mâconnais » où sont autorisées les constructions de dépendances et les extensions rénovations des constructions existantes.

Rappels

- Les installations, travaux et aménagements sont réglementés selon les dispositions prévues au Code de l'Urbanisme aux articles R.421-19 à R.421-23

ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction même ne comportant pas de fondations, toute construction, travaux ou aménagement autres que ceux visés à l'article Nh2,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,

ARTICLE Nh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site,

- Certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- Le changement de destination pour création d'habitat compatible avec le caractère de la zone dans les bâtiments existants,
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant, et n'excède pas :
 - 30 % de la SHON existante dans la limite de 50m²
- Les dépendances (garages ...) à condition qu'elles soient en harmonie avec la construction principale, qu'il n'y en ait pas plus de deux au total par habitation et qu'elles n'excèdent pas 60 m² d'emprise au sol au total et 4 m de hauteur à l'égout du toit.
- les reconstructions après sinistre.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE Nh 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

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

Accès

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celle 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

ARTICLE Nh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnexion.

Exceptionnellement, l'alimentation en eau potable peut-être réalisée au moyen d'un dispositif privé (forage, captage, puits) après déclaration auprès de l'autorité compétente.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et aux règlements en vigueur.

Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau public d'évacuation d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

ARTICLE N° 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

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

Les constructions et installations admises doivent être soit à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques soit en retrait des voies (publiques ou privées) et emprises publiques d'un minimum de 5 m.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans les limites de l'alignement existant.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les bâtiments et les ouvrages dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires.

ARTICLE N° 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions admises doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait des limites séparatives d'une distance minimale de 3m.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les bâtiments et les ouvrages dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires.

ARTICLE N° 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N° 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La surface totale additionnée des dépendances ne devra pas dépasser 60m².

ARTICLE N° 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisée au titre du présent chapitre ne devra pas être 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.

La hauteur des constructions principales, mesurée à partir du sol naturel est limitée à **9 m au faitage**.

La hauteur maximale des constructions en tout point de la construction, nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, n'est pas limitée.

La hauteur maximale des dépendances est limitée à 4m à l'égout du toit.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre en limite d'emprise publique et 2 mètres sur les autres limites. Cette règle pourra être modifiée en cas de prolongation à l'identique d'un mur existant.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure : pylônes, tours hertziennes, château d'eau,...

ARTICLE N° 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'architecture est l'expression de la culture, la création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public (article 1er de la loi sur l'architecture de 1997).

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol..

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leur dimension ou de l'aspect extérieur.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leur couleur,
- du type de clôtures,
- en fonction du bâti existant.

Les constructions devront être traitées dans le souci de leur insertion soignée dans leur environnement naturel et bâti à partir de leur implantation, de leur volumétrie, des matériaux et de leurs couleurs. Les projets devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

- *Volumétrie*

La volumétrie des futures constructions devra s'inspirer des volumétries des constructions d'habitations et agricoles traditionnelles.

Les projets plus contemporains seront autorisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le paysage proche et lointain.

- *Toiture*

Les toitures conserveront leurs silhouettes et leurs pentes d'origine. La pente des toits sera comprise entre 30 et 45 %.

Les bâtiments seront couverts en tuiles canal, mâconnaises ou matériau d'aspect similaire, hormis pour les vérandas. Les teintes des matériaux de couverture doit se rapprocher de celle des matériaux traditionnels de la région, soit de teinte rouge nuancée

Les lucarnes existantes seront maintenues.

Les ouvrages en toiture, s'ils s'avèrent nécessaires, ne devront pas dénaturer le caractère, la volumétrie et la composition générale du bâtiment. Leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture.

Les toitures devront comporter deux pentes, les croupes seront autorisées de façon ponctuelle en extrémité, uniquement sur les bâtiments dont la longueur est au moins égale à 2 fois la largeur.

Les verrières et panneaux solaires sont autorisés à condition que leur surface additionnée ne dépasse pas 30% de la surface totale de la toiture.

- *Couleurs et matériaux*

Les couleurs et aspects des matériaux employés s'inspireront de ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

Les couleurs vives et le blanc sont interdits.

Les matériaux contemporains pourront être utilisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le paysage proche et lointain.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les démolitions, la modification et la construction de clôtures sont soumises à déclaration préalable comme le stipule la délibération du 28 février 2008 de la commune de Leynes.

Les clôtures nouvelles seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement.

L'usage de plaques de béton, de panneaux pleins et à claire-voie en plastique blanc est interdit.

L'implantation de haies de conifères est interdite.

Les clôtures existantes anciennes et de qualité (ex : maçonnerie en pierre) seront conservées. Tout projet de démolition complète, d'arasement partiel ou de remplacement par une maçonnerie enduite ou une haie végétale qui porterait atteinte au caractère architectural d'une rue, pourra être refusé.

ARTICLE N° 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe.

ARTICLE N° 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet d'extension ou de rénovation des constructions ainsi que la construction des dépendances devra être accompagné d'un traitement paysager de l'espace proche afin d'intégrer la construction dans le paysage proche et lointain.

ARTICLE N° 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

**ANNEXE : règles relatives au
calcul des places
de stationnement**

ANNEXE: REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR*
HABITAT	
• Construction à usage d'habitation collective	- 2 places par logement
• Construction à usage d'habitation individuelle	- 2 places de stationnement par logement (garage non compris)
• Construction à usage d'habitation dans une opération d'aménagement	- cf. les lignes précédentes - 1 place banalisée pour 2 logements
ACTIVITES	
• Commerce	- 1 place pour 30 m ² de surface de vente Les conditions de l'article L.111-6-1 du Code de l'urbanisme s'appliquent
• Bureau et service	- 1 place par emploi
• Hôtel-restaurant	- 1 place par table de restaurant. - 1 place par chambre
• Camping	- 1 place pour 10 emplacements de camping dans le cadre du nombre de stationnements pour les visiteurs
EQUIPEMENTS	
• Etablissement d'enseignement	- 3 places par classe
• Etablissement hospitalier et clinique	- 1 place pour 2 lits
• Construction ou établissement non prévu ci-dessus	- le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins techniques et sanitaires de la construction

*non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

«Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat». Article R.111-6 du Code de l'Urbanisme

LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES Réservées aux personnes à mobilité réduite

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

- La bande d'accès latérale prévue à coté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.