

VILLE DE CHAUFFAILLES

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT D'URBANISME

PLU approuvé :	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal Chauffailles, le 29 Septembre 2005
1ère Modification :	Vu pour être annexée à la délibération du Conseil Municipal Chauffailles, le 16 Décembre 2009
1ère Révision simplifiée :	Vu pour être annexée à la délibération du Conseil Municipal Chauffailles, le 16 Décembre 2009
2ème Modification :	Vu pour être annexée à la délibération du Conseil Municipal Chauffailles, le 26 Juin 2012
Modification simplifiée :	Vu pour être annexée à la délibération du Conseil Municipal Chauffailles, le 21 Mars 2016

LE MAIRE

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
Chapitre I Zone UA	9
Chapitre II Zone UB	13
Chapitre III Zone UE	17
Chapitre IV Zone UL	21
Chapitre V Zone UX	25
TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (A, N)	29
Chapitre I Zone A	30
Chapitre II Zone N	35
Chapitre III Zone NH	40
TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	44
Chapitre I Zone AUx	45
Chapitre II Zone AUh	50
Chapitre III Zone AU	54
ANNEXE 1 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES	57
Chapitre I Zones Urbaines / Zones à Urbaniser / Zone Naturelle NH	57
I - Bâti existant	57
II- Constructions neuves	59
A Habitations	59
B Activités- services	64
Chapitre II Zones Naturelles	65
I - Constructions neuves	65
II- Interventions sur le bâti ancien	65
ANNEXE 2 NUANCIER DES FACADES	70

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de CHAUFFAILLES (Saône et Loire).

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

S'applique au territoire communal :

- Les normes supra-communales :
 - la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit
 - la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages
 - la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement
 - la loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole (modifiée en 2014)
 - la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (modifiée en 2015)
 - la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat (modifiée en 2006)
 - Décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive

Toute découverte archéologique devra immédiatement être signalée à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne (DRAC), service régional d'archéologie (41 Rue Vannerie, 21000 Dijon / 03-80-68-50-20 ou 03-80-68-50-18) et faire l'objet d'une déclaration en mairie.

- la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques LEMA (modifiée en 2010)
- la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dit Grenelle II (modifiée en 2015)
- la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dit loi ALUR

- Les dispositions d'ordre public du RNU (Règlement National d'Urbanisme) :
 - L'article R111-2 du code de l'urbanisme relatif à la salubrité et sécurité publique.
 - L'article R111-4 concernant la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
 - L'article R111-15 sur les conséquences dommageables pour l'environnement.
 - L'article R111-21 relatif à l'atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives monumentales.

Ces articles permettent de soumettre les demandes à certaines conditions.

- Certains articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les zones d'aménagement différé (L212-1 et suivants du code de l'urbanisme).
 - le droit de préemption urbain (L211-1 et suivants du code de l'urbanisme).
 - les Monuments historiques
 - les périmètres de restauration immobilières
 - les périmètres de résorption de l'habitat insalubre (code de la santé publique)
 - les articles L111-7 à L111-11 du code de l'urbanisme sur le fondement desquels un sursis à statuer peut être opposé à toute demande d'autorisation d'urbanisme.
 - Les règles spécifiques aux lotissements dans les conditions définies par les articles L442-9 à L442-14 du code de l'urbanisme.

Ces dispositions du code de l'urbanisme s'applique à condition que les opérations ne soient pas réglementées par le PLU.

- Les servitudes d'utilité publique
 - Le PLU retrace l'ensemble de ces servitudes d'utilité publique en annexe.

Article 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (UA, UB, UE, UL, UX,) et en zones naturelles équipées ou non (A, N, NH, AUh, AUx, AU) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques N° 1, 2, 3, 4 du dossier.

Ces zones comportent le cas échéant des terrains (EBC) classés comme Espaces Boisés à Conserver, à protéger ou à créer ; y figurent également les Emplacements Réservés (er) aux voies, équipements et ouvrages publics.

1. Zones Urbaines

Il s'agit des zones dans lesquelles la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement les constructions. Il s'y ajoute les zones « non équipées » dans lesquelles l'assainissement autonome est autorisé sous réserve de sa conformité avec les règlements correspondant. Ces zones, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II et repérées aux plans par les indices correspondants, sont :

-**Zone « UA »** : centre historique de la commune, secteur dense composé d'habitat, de commerces, d'équipements et d'activités artisanales et de service.

-**Zone « UB »** : partie d'urbanisation mixte réalisée de manière « spontanée » au XIXe siècle et au début XXe à la périphérie du centre et regroupant des activités industrielles, des logements et des équipements.

-**Zone « UE »** : urbanisation de type pavillonnaire datant du XXe siècle, réalisée souvent sous forme de lotissements ; cette urbanisation « organisée » comporte aussi des immeubles collectifs à vocation sociale et des équipements et services.

-**Zone « UL »** : secteur affecté aux équipements publics et para-publics d'éducation, de sports et de loisirs.

-**Zone « UX »** : secteurs affectés aux activités industrielles, artisanales et commerciales nécessitant des aménagements particuliers (desserte, stationnement, isolement, etc.) ; le PLU maintiendra le caractère exclusif des affectations, nonobstant les aménagements qui y seraient utiles.

2. Zones naturelles ou non équipées

Ces zones, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III repérées aux plans par les indices correspondants, sont :

- Les zones « AU » (« à urbaniser »), anciennes zones « NA » du POS, sont des zones actuellement naturelles et non équipées destinées, à terme plus ou moins rapproché, à recevoir une urbanisation sous une forme qui peut être déjà décidée ou non.

Les zones AU sont de trois sortes AUh, AUx et AU:

AUh : zones dont la destination est principalement l'habitat individuel, dont l'urbanisation peut se faire de manière progressive, c'est à dire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Ces zones étant situées à proximité immédiate des voies et réseaux, leur urbanisation est suspendue à la réalisation des conditions fixées dans le PADD et le règlement du PLU.

AUx : zones dont la destination est principalement l'activité (industrie, artisanat, commerce, services). Ces zones étant situées à proximité immédiate des voies et réseaux, leur urbanisation est suspendue à la réalisation des conditions fixées dans le PADD et le règlement du PLU.

AU : zone d'urbanisation future non définie

- la zone « **A** » (ancienne zone NC des POS), zone agricole, est constituée de tous les territoires à protéger en raison de leur affectation à l'activité agricole (terres, prés, bâtiments d'exploitation, logements nécessaires à l'activité, etc.).

- la zone « **N** » est une zone naturelle et forestière dont la vocation n'est pas liée de manière nette à l'activité agricole qui peut pourtant s'y développer. La zone « N » est principalement établie pour la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle comporte deux secteurs :

NL, espace consacré aux aménagements légers (sportifs, culturels ou de loisirs) et aux aménagements de voiries et de stationnement paysagé.

NP, anciens hameaux ayant conservé une grande unité architecturale et qu'il est indispensable de conserver pour leur intérêt patrimonial.

- la Zone « **NH** », *Non équipée* (ancienne zone NB du POS) : territoires dont l'urbanisation résulte de juxtapositions plus ou moins serrées de constructions d'habitations sur des terrains insuffisamment desservis et dépourvus d'assainissement collectif. La plupart de ces secteurs sont prévus dans le Schéma Directeur d'Assainissement pour recevoir à terme un assainissement collectif. Toutefois la Loi sur l'Eau reconnaissant la validité de l'assainissement autonome, les zones concernées participent des zones « U » mais la réalisation d'un assainissement autonome doit être définie pour l'obtention du Permis de Construire.

Dans la zone figurent également les bâtiments isolés en zone « A » (exclusivement agricole) et auxquels le PLU reconnaît le droit d'évoluer (changement de destination, transformations, agrandissement mesuré) exclusivement en habitat. La délimitation de ces secteurs est symbolique.

Article 4- TRAVAUX SUR LES BATIMENTS EXISTANTS ET ADAPTATIONS MINEURES

1. Travaux sur les bâtiments existants

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 sans adaptation mineure que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

2. Adaptations mineures

Les adaptations mineures aux dispositions des articles 3 à 13 de chaque règlement de zone sont possibles lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme.

Article 5- DISPOSITIONS DIVERSES

Emplacements réservés

Les emplacements réservés pour les voies publiques, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts publics, reçoivent l'application des règles de densité, de hauteur ou encore de limites séparatives de la zone ou du secteur à l'intérieur duquel ils sont situés.

Équipements publics

Les règles permettant de maîtriser l'occupation maximale du sol (densité, hauteur, limites séparatives etc) ne sont pas applicables aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers ni aux équipements publics.

Les équipements de services publics sont des réponses apportées à un besoin collectif. Ces équipements peuvent donc faire l'objet d'aménagements particuliers.

Clôtures

L'édification des clôtures est soumise aux modalités de l'article R 421-2 du code de l'urbanisme.

Surface de plancher

Aux termes de l'article L112-1 du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Certaines surfaces peuvent être déduites de la surface plancher telles que les aires de stationnement, les caves ou celliers, les combles, les locaux techniques entre autre ; un décret en Conseil d'État précise les conditions pour ces déductions.

Emprise au sol

Aux termes de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Cependant, certains ornements tels que les éléments de modénatures, les marquises sont exclus ainsi que les débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou encorbellements.

Les nouveaux modes alternatifs d'habitats

Ils s'entendent comme l'ensemble des résidences non-comprises dans le champ des constructions dites « classiques » au sens du droit de l'urbanisme c'est à dire, de manière non-exhaustive : Habitats permanents, à haute performance énergétique et présentant une recherche architecturale.

Les définitions ci-dessus font parties intégrante du règlement du PLU, à ce titre elles sont opposables. En cas de divergences d'écriture, seule la définition relative aux « équipements publics » prévaut ; pour les autres définitions, les disposition du corps du règlement du PLU (Titre II, III et IV) prévalent.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA est le centre historique de la commune : secteur dense composé d'habitat, de commerces, d'équipements et d'activités artisanales et de service.

Les bâtiments sont en général construits en « ordre continu ».

Les constructions qui « marquent » le paysage urbain sont édifiés sur plusieurs niveaux (R+2, voire 3 en comptant un étage de combles couvert par une toiture à faible pente et comportant des percements en façade).

La préoccupation majeure est la mise en valeur et la revitalisation.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

-toute occupation et utilisation du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

-les carrières.

-le stationnement des caravanes isolées soumises à autorisation et tout mode d'occupation du sol soumis à autorisation d'aménager prévue à l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme ou soumis à la Déclaration prévue à l'article R 443-6-4 du Code de l'Urbanisme.

-les dépôts de véhicules visés à l'article R 442-2b du Code de l'Urbanisme ainsi que les dépôts de matériaux disgracieux.

-les constructions à usage agricole.

Article UA2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et utilisations du sol de toutes natures non interdites à l'article UA sont autorisées sous réserve qu'elles n'induisent pas des nuisances et des dangers incompatibles avec le voisinage et l'environnement.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA3- CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES

DESSERTE

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

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ACCES

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Article UA4- DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

-Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au Code de la santé Publique.

-Eaux pluviales

Toute construction ou installation usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article UA5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet. Suppression loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

**Article UA6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES
ET EMPRISES PUBLIQUES**

Non réglementé

**Article UA7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES
SEPARATIVES**

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

**Article UA8- IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

Article UA9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article UA10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit.

Une hauteur plus importante est autorisée pour des éléments ponctuels techniques (cage d'ascenseur, cheminées..) ou architecturaux (tourelle, ...)

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.

**Article UA11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE
LEURS ABORDS, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE,
QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS,
MONUMENTS, SITES (Article 123-11)**

Par leur aspect extérieur les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère et/ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains.

On se reportera à l'Annexe 1 « PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES », jointe au règlement du PLU, qui fondera la décision d'autoriser, ou non, les constructions projetées.

Article UA12- AIRES DES STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

Dans le cas d'extension, d'aménagement ou de réhabilitation du bâti existant, il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UA13- ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION 3- POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet. Suppression loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB est la partie d'urbanisation mixte réalisée de manière spontanée au XIXe siècle et au début XXe à la périphérie du centre et regroupant des activités industrielles, des logements et des équipements.

L'orientation est de maintenir cette diversité en l'organisant dans un sens de fonctionnalité et de diminution des nuisances.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toute occupation et utilisation du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.
- les carrières.
- le stationnement des caravanes isolées soumises à autorisation et tout mode d'occupation du sol soumis à autorisation d'aménager prévue à l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme ou soumis à la Déclaration prévue à l'article R 443-6-4 du Code de l'Urbanisme.
- les dépôts de véhicules visés à l'article R 442-2b du Code de l'Urbanisme ainsi que les dépôts de matériaux disgracieux.
- les constructions à usage agricole.

Article UB2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et utilisations du sol de toutes natures non interdites à l'article UB1 sont autorisées sous réserve qu'elles n'induisent pas des nuisances et des dangers incompatibles avec le voisinage et l'environnement.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB3- CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES

DESSERTE

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

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ACCES

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Article UB4- DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

-Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au Code de la santé Publique.

-Eaux pluviales

Toute construction ou installation usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article UB5-SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet. Suppression loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article UB6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à une distance de 3 mètres de l'alignement.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour :

- les extensions ou modifications de bâtiments non conformes à ces règles
- la reconstruction après sinistre de bâtiments non conformes à ces règles
- les bâtiments d'activité dans la mesure où l'application de ces règles est une gêne au bon fonctionnement
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

De plus, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 15m de l'axe de la RD 985 et de l'axe de la voie ferrée.

Article UB7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Article UB8- IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article UB9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est au maximum de 60%.

Cette règle pourra ne pas être appliquée pour l'aménagement, la modification de bâtiments existants non conformes à cette règle.

Article UB10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit.

Une hauteur plus importante est autorisée pour des éléments ponctuels techniques (cage d'ascenseur, cheminées..) ou architecturaux (tourelle, ...)

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.

Article UB11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ; PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES (Article 123-11)

Par leur aspect extérieur les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère et/ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains.

On se reportera à l'Annexe 1 « PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES » jointe au PLU qui fondera la décision d'autoriser, ou non, les constructions projetées.

Article UB12- AIRES DES STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

Dans le cas d'extension, d'aménagement ou de réhabilitation du bâti existant, il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UB13- ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION 3- POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet. Suppression loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone UE représente une urbanisation de type pavillonnaire datant du XXe siècle, réalisée souvent sous forme de lotissements. Cette urbanisation « organisée » comporte aussi des immeubles collectifs à vocation sociale et des équipements et services.

Pour des motifs de cohérence cette zone conservera son caractère unique d'habitation comprenant des activités commerciales et des équipements publics.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toute occupation et utilisation du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.
- les carrières.
- le stationnement des caravanes isolées soumises à autorisation et tout mode d'occupation du sol soumis à autorisation d'aménager prévue à l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme ou soumis à la Déclaration prévue à l'article R 443-6-4 du Code de l'Urbanisme.
- les dépôts de véhicules visés à l'article R 442-2b du Code de l'Urbanisme ainsi que les dépôts de matériaux disgracieux.
- les constructions à usage agricole.

Article UE2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et utilisations du sol de toutes natures non interdites à l'article UE1 sont autorisées sous réserve qu'elles n'induisent pas des nuisances et des dangers incompatibles avec le voisinage et l'environnement.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE3- CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES

DESSERTE

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

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ACCES

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Article UE4- DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

-Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au Code de la santé Publique.

-Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article UE5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet. Suppression loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

**Article UE6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES
ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3m de l'alignement.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour :

- les extensions ou modifications de bâtiments non conformes à ces règles
- la reconstruction après sinistre de bâtiments non conformes à ces règles
- les bâtiments d'activité dans la mesure où l'application de ces règles est une gêne au bon fonctionnement
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

De plus, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 15m de l'axe de la RD 985.

**Article UE7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES
SEPARATIVES**

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

**Article UE8- IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

Article UE9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est au maximum de 60%.

Cette règle pourra ne pas être appliquée pour l'aménagement, la modification de bâtiments existants non conformes à cette règle.

Article UE10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit.

Une hauteur plus importante est autorisée pour des éléments ponctuels techniques (cage d'ascenseur, cheminées..) ou architecturaux (tourelle, ...)

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.

Article UE11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ; PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES (Article 123-11)

Par leur aspect extérieur les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère et/ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains.

On se reportera à l'Annexe 1 « PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES » jointe au PLU qui fondera la décision d'autoriser, ou non, les constructions projetées.

Article UE12- AIRES DES STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

Article UE13- ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, PLANTATIONS

Les espaces libres seront plantés.

SECTION 3- POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet. Suppression loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE UL

La zone UL est une zone affectée aux équipements publics et para-publics d'éducation, de sports, de loisirs et de tourisme.

Compte tenu de son usage cette zone conservera ses caractéristiques.

Cette zone est destinée à recevoir des aménagements sous Maîtrise d'Ouvrage majoritairement publique.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UL1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toute occupation et utilisation du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.
- les carrières.
- le stationnement des caravanes isolées soumises à autorisation et tout mode d'occupation du sol soumis à autorisation d'aménager prévue à l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme ou soumis à la Déclaration prévue à l'article R 443-6-4 du Code de l'Urbanisme.
- les dépôts de véhicules visés à l'article R 442-2b du Code de l'Urbanisme ainsi que les dépôts de matériaux disgracieux.
- les constructions usage agricole.
- les travaux d'endiguement et les exhaussements du sol incompatibles avec le PPRI.

Article UL2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et utilisations du sol de toutes natures non interdites à l'article UL1 sont autorisées sous réserve qu'elles n'induisent pas des nuisances et des dangers incompatibles avec le voisinage et l'environnement.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UL3- CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES

DESSERTE

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

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ACCES

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Article UL4- DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

-Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au Code de la santé Publique.

-Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article UL5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet. Suppression loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article UL6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5m de l'alignement.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour :

- les extensions ou modifications de bâtiments non conformes à ces règles
- la reconstruction après sinistre de bâtiments non conformes à ces règles
- les bâtiments d'activité dans la mesure où l'application de ces règles est une gêne au bon fonctionnement
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Article UL7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Article UL8- IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article UL9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article UL10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit.

Une hauteur plus importante est autorisée pour des éléments ponctuels techniques (cage d'ascenseur, cheminées..) ou architecturaux (tourelle, ...)

IL n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.

Article UL11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ; PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES (Article 123-11)

Par leur aspect extérieur les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère et/ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains.

On se reportera à l'Annexe 1 « PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES » jointe au PLU qui fondera la décision d'autoriser, ou non, les constructions projetées.

Article UL12- AIRES DES STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Pour les constructions neuves à usage d'habitation : il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

Article UL13- ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION 3- POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UL14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet. Suppression loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE UX

La zone UX comporte les secteurs affectés aux activités industrielles, artisanales et commerciales nécessitant des aménagements particuliers (desserte, stationnement, isolement, etc.) ; le PLU maintiendra le caractère exclusif des affectations, nonobstant les aménagements qui y seraient utiles.

Certains secteurs sont inclus dans le périmètre fixé en application de l'article L-111-1-4, dit « amendement Dupont ».

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UX1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

-toute occupation et utilisation du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

-les carrières.

-le stationnement des caravanes isolées soumises à autorisation et tout mode d'occupation du sol soumis à autorisation d'aménager prévue à l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme ou soumis à la Déclaration prévue à l'article R 443-6-4 du Code de l'Urbanisme.

Article UX2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et utilisations du sol de toutes natures non interdites à l'article UX1 sont autorisées sous réserve qu'elles n'induisent pas des nuisances et des dangers incompatibles avec le voisinage et l'environnement.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UX3- CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES

DESSERTE

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

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ACCES

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Article UX4- DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

-Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'absence du réseau au droit de la parcelle, un assainissement autonome pourra être accepté.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au Code de la santé Publique.

-Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser les sols. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article UX5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet. Suppression loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article UX6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5m de l'alignement.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour :

- les extensions ou modifications de bâtiments non conformes à ces règles
- la reconstruction après sinistre de bâtiments non conformes à ces règles
- les bâtiments d'activité dans la mesure où l'application de ces règles est une gêne au bon fonctionnement
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

De plus, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 15m de l'axe de la RD 8, de la RD 83, de la RD 985.

Article UX7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Bâtiments d'habitation et bureaux

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

2. Autres constructions

- parcelle voisine en zone UX ou AUx

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

- parcelle voisine hors zone UX ou AUx

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à cinq mètres. Toutefois, la construction en limite séparative, hors limite relative à l'alignement, est autorisée pour satisfaire des équipements d'intérêt général.

Article UX8- IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article UX9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise totale des constructions ne peut excéder 70% de l'unité foncière.

Article UX10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 18 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit.

Une hauteur plus importante est autorisée pour des éléments ponctuels techniques (cage d'ascenseur, cheminées..) ou architecturaux (tourelle, ...)

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.

Article UX11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ; PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES (Article 123-11)

Par leur aspect extérieur les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère et/ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains.

On se reportera à l'Annexe 1 « PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES » jointe au PLU qui fondera la décision d'autoriser, ou non, les constructions projetées.

Article UX12- AIRES DES STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol pour les constructions nouvelles.

Les parcs de stationnement de plus de 10 véhicules devront être fractionnés et paysagers.

Les aires de stationnement devront comporter un arbre par 100m² de surface.

Article UX13- ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, PLANTATIONS

10% minimum de la surface de chaque îlot de propriété devra être planté d'arbres de haute tige, d'essences locales à feuilles caduques.

SECTION 3- POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UX14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet. Suppression loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (A, N)

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone « A », ancienne zone NC des POS, est une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toute occupation ou utilisation du sol non directement liée à la production agricole et/ou aux services publics ou d'intérêt collectif.
- toute construction dans les terrains inondables figurant au PPRI.
- toute occupation et utilisation du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.
- le stationnement des caravanes isolées soumises à autorisation et tout mode d'occupation du sol soumis à autorisation d'aménager prévue à l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme ou soumis à la Déclaration prévue à l'article R 443-6-4 du Code de l'Urbanisme.
- les dépôts de véhicules visés à l'article R 442-2b du Code de l'Urbanisme ainsi que les dépôts de matériaux disgracieux.

Article A2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. La construction ou l'aménagement d'un bâtiment d'habitation peut être autorisée dans la mesure où elle est directement liée et nécessaire à une activité agricole : dans ce cas le bâtiment devra être situé à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation.
2. Les bâtiments d'élevage de toute espèce animalière ne pourront être construits à une distance des habitations existantes ou des zones et secteurs « U » du PLU, inférieure aux marges fixées pour assurer la salubrité et adaptées à la nature et l'importance de l'élevage projeté, sauf si les habitations concernées sont liées à l'exploitation. Cette distance doit

respecter les règles d'éloignement définies selon l'article L 111-3 du code rural et la police sanitaire dont dépend l'exploitation agricole (50 ou 100 mètres).

L'agrandissement de bâtiments d'élevage existants situés dans ces marges est interdit à moins que le ou les habitations concernées soient liées à l'exploitation.

3. Le changement d'usage et l'aménagement des bâtiments agricoles, après cessation d'activités, est autorisé pour les seuls bâtiments signalés en rouge aux plans N°1,2,3,4 du PLU. L'usage nouveau est limité à l'habitat.

4. La transformation et/ou l'agrandissement mesuré, dans la continuité des constructions à usage d'habitation existant en zone « A » sont autorisés dans la limite d'une proportion calculée sur la base de la surface de plancher à la date d'application du présent PLU. La surface d'extension possible correspond à 50 m² de surface de plancher auxquels sont ajoutés 10% de la surface de plancher existante.

Mode de calcul :

Y = surface d'extension

X = surface de plancher existante

$Y = 50 + (0,10)X$

5. La reconstruction, après sinistre, d'une surface de plancher égale à la superficie démolie est autorisée.

6. La construction d'abris de jardin ou d'annexes est autorisée sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

-surface inférieure à 10m² si l'annexe est isolée

-surface inférieure à 30m² si l'annexe est accolée au bâtiment principal.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A3- CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES

DESSERTE

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

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ACCES

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**Article A4- DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS
CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

-Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Dans le second cas il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au Code de la santé Publique.

-Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les surfaces de terrains rendues imperméables (voies, cours, aires diverses) doivent être pourvues de systèmes de stockage temporaire et d'écrêtement des eaux pluviales avec un débit d'évacuation limité.

Article A5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet. Suppression loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

**Article A6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES
ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5m de l'alignement.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour :

- les extensions ou modifications de bâtiments non conformes à ces règles
- la reconstruction après sinistre de bâtiments non conformes à ces règles
- les bâtiments d'activité dans la mesure où l'application de ces règles est une gêne au bon fonctionnement
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

De plus, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 15m de l'axe des RD N° 8, 16, 31, 71, 83, 216, 316 et 985.

Article A7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Article A8- IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article A9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article A10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 10 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassement jusqu'à l'égout du toit.

Une hauteur plus importante est autorisée pour des éléments ponctuels techniques (cage d'ascenseur, cheminées..) ou architecturaux (tourelle, ...)

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions notamment les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.

Article A11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ; PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES (Article 123-11)

Par leur aspect extérieur les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère et/ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains.

On se reportera à l'Annexe 1 « PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES » jointe au PLU qui fondera la décision d'autoriser, ou non, les constructions projetées.

Article A12- AIRES DES STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol.
Pour les constructions neuves à usage d'habitation, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher. Pour les constructions neuves à usage d'activités, il n'est pas fixé de règles particulières.

Article A13- ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, PLANTATIONS

Afin de préserver l'environnement, la retenue des eaux, la faune et le paysage les dispositions suivantes seront prises :

- les haies vives doivent être conservées et entretenues.
- les clôtures entre parcelles doivent être doublées de haies vives d'essences locales variées.

SECTION 3- POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet. Suppression loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone « N » (ancienne zone ND) est une zone naturelle et forestière dont la vocation n'est pas liée de manière nette à l'activité agricole qui peut pourtant s'y développer. La zone « N » est principalement établie pour la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. A ce titre toute construction nouvelle, hormis celles revêtant un intérêt collectif, est interdite.

Dans la zone « N » sont définis des secteurs :

« NL » correspond à des secteurs à vocation d'équipements publics (sport, loisirs, jeux, ainsi que voiries et stationnements) dans lesquels les terrains peuvent être l'objet d'aménagements et de constructions légers.

« NP » correspondant à d'anciens hameaux agricoles dont l'activité première a partiellement ou totalement disparu. Leur grande qualité architecturale, paysagère, historique et patrimoniale justifie une attention particulière et une réglementation stricte de préservation et de mise en valeur. Notamment l'unité foncière des anciennes propriétés sera maintenue en cas de transformation et d'aménagement.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

-toute construction nouvelle de quelque nature que ce soit à l'exception des équipements liés aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et aménagements de voiries, parcs de stationnement, cheminements piétons, les terrains de sport et de jeux, espaces libres, théâtre de plein air, jardins publics etc..

-toute occupation et utilisation du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

-le stationnement des caravanes isolées soumises à autorisation et tout mode d'occupation du sol soumis à autorisation d'aménager prévue à l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme ou soumis à la Déclaration prévue à l'article R 443-6-4 du Code de l'Urbanisme.

-les dépôts de véhicules visés à l'article R 442-2b du Code de l'Urbanisme ainsi que les dépôts de matériaux disgracieux.

-en zone inondable tout endiguement et exhaussement de sol exceptés les ouvrages publics de nature à réduire les risques.

**Article N2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES
CONDITIONS PARTICULIERES**

Ensemble de la zone « N » hors secteur NP

1. Le changement de destination et l'aménagement des bâtiments agricoles sont autorisés dans les volumes existants et après cessation des activités agricoles. L'usage nouveau est limité à l'habitat et aux activités n'engendrant pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

2. Les extensions sont autorisées dans la continuité des constructions à usage d'habitation et dans la limite d'une proportion calculée sur la base de la surface de plancher à la date du présent PLU.

La surface d'extension possible correspond à 50m² de surface de plancher auxquels sont ajoutés 10% de la surface de plancher existante.

Mode de calcul :

Y = surface d'extension

X = surface de plancher existante

$Y = 50 + (0,10)X$

3. Les annexes sont autorisées mais leur emprise au sol ne pourra pas excéder 30 m².

4. Après sinistre, la reconstruction d'une surface de plancher égale à la superficie démolie est autorisée.

5. Les constructions et aménagements de voiries, parcs de stationnement, cheminements piétons, terrains de sport et de jeux, espaces libres, théâtre de plein air, jardins publics etc. sont autorisés en zones inondables inscrites au PPRI sous réserve de maintenir la capacité de retenue de la zone considérée.

Secteur « NP »

1. Le changement de destination et l'aménagement des bâtiments agricoles sont autorisés dans les volumes existants et après cessation des activités agricoles. L'usage nouveau est limité à l'habitat et aux activités n'engendrant pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

2. Les extensions mesurées sont autorisées dans la continuité des constructions à usage d'habitation.

3. Les annexes sont autorisées mais leur emprise au sol ne pourra pas excéder 30 m². De plus, les annexes seront traitées dans le même esprit que les bâtiments d'habitation. Un projet pourra être refusé si, par son architecture et son aspect extérieur, il porte atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

4. Après sinistre, la reconstruction, à l'identique du ou des bâtiments est autorisée.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N3- CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES

DESSERTE

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

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ACCES

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Article N4- DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

-Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Dans le second cas il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au Code de la santé Publique.

-Eaux pluviales

Toute construction ou installation usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les surfaces de terrains rendues imperméables (voies, cours, aires diverses) doivent être pourvues de systèmes de stockage temporaire et d'écrêtement des eaux pluviales avec un débit d'évacuation limité.

Article N5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet. Suppression loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article N6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5m de l'alignement. De plus, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à :

- 25m de l'axe des RD 83 et 985
- 15m de l'axe des RD 16, 216, 316, 71

Des implantations différentes pourront être autorisées pour :

- les extensions ou modifications de bâtiments non conformes à ces règles
- la reconstruction après sinistre de bâtiments non conformes à ces règles
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- les annexes et abris de jardin de moins de 12m².

Article N7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Cette disposition n'est pas exigée pour les annexes de moins de 12m².

Article N8- IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article N9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article N10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article N11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ; PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES (Article 123-11)

Par leur aspect extérieur les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère et/ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains.

On se reportera à l'Annexe 1 « PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES » jointe au PLU qui fondera la décision d'autoriser, ou non, les constructions projetées.

Article N12- AIRES DES STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol.

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

Article N13- ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, PLANTATIONS

Afin de préserver l'environnement, la retenue des eaux, la faune et le paysage les dispositions suivantes seront prises :

- les haies vives doivent être conservées et entretenues.
- les clôtures entre parcelles doivent être doublées de haies vives d'essences locales variées.

SECTION 3- POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet. Suppression loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH

CARACTERE DE LA ZONE NH

La zone NH comporte les territoires dont l'urbanisation résulte de juxtapositions plus ou moins serrées de constructions d'habitations sur des terrains insuffisamment desservis et dépourvus d'assainissement collectif. La plupart de ces secteurs sont prévus dans le Schéma Directeur d'Assainissement pour recevoir à terme un assainissement collectif.

Toutefois, la loi sur l'Eau reconnaît la validité de l'assainissement autonome dans les zones concernées qui participent, dans la réalité, des zones « urbaines ».

La réalisation de l'assainissement collectif n'étant pas faite, les dispositions relatives à l'assainissement individuel seront conservées.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article NH1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toute occupation et utilisation du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.
- les carrières.
- le stationnement des caravanes isolées soumises à autorisation et tout mode d'occupation du sol soumis à autorisation d'aménager prévue à l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme ou soumis à la Déclaration prévue à l'article R 443-6-4 du Code de l'Urbanisme.
- les dépôts de véhicules visés à l'article R 442-2b du Code de l'Urbanisme ainsi que les dépôts de matériaux disgracieux.
- les constructions usage agricole.

Article NH2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et utilisations du sol de toutes natures non interdites à l'article NH1 sont autorisées sous réserve qu'elles n'induisent pas des nuisances et des dangers incompatibles avec le voisinage et l'environnement.

Les lotissements sont autorisés s'ils sont desservis par l'assainissement collectif ou s'ils respectent les dispositions relatives à l'assainissement individuel ou semi-collectif.

Dans le cas d'assainissement individuel ou semi-collectif l'autorisation de lotir pourra être refusée si les dispositifs prévus (traitement des eaux et épandage) sont déclarés insuffisants par l'autorité administrative compétente.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NH3- CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES

DESSERTE

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

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ACCES

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Article NH4- DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

-Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Dans le second cas il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

Ces règles s'appliquent aussi aux lotissements. Les dispositifs prévus (lots indépendants ou regroupés), en traitement et en épandage, devront faire l'objet d'une autorisation délivrée par l'autorité administrative compétente.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au Code de la santé Publique.

-Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article NH5-SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet. Suppression loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article NH6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5m de l'alignement. De plus, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15m de l'axe des R.D. N° 16, 71, 83, 216, 316 et 985.

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15m de l'axe de la voie ferrée.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour :

- les extensions ou modifications de bâtiments non conformes à ces règles
- la reconstruction après sinistre de bâtiments non conformes à ces règles
- les bâtiments d'activité dans la mesure où l'application de ces règles est une gêne au bon fonctionnement
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Article NH7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Article NH8- IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article NH9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20%, annexes comprises.

Article NH10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit.

Une hauteur plus importante est autorisée pour des éléments ponctuels techniques (cage d'ascenseur, cheminées..) ou architecturaux (tourelle, ...)

IL n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.

Article NH11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ; PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES (Article 123-11)

Par leur aspect extérieur les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère et/ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains.

On se reportera à l'Annexe 1 « PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES » jointe au PLU qui fondera la décision d'autoriser, ou non, les constructions projetées.

Article NH12- AIRES DES STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

Article NH13- ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION 3- POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NH14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet. Suppression loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUx

CARACTERE DE LA ZONE « AUx »

Les zones « AU » (« à urbaniser »), anciennes zones « NA » du POS, sont des zones actuellement naturelles et non équipées destinées, à terme plus ou moins rapproché, à recevoir une urbanisation sous une forme qui peut être déjà décidée ou non.

La zone **AUx** : zone dont la destination est principalement l'activité (industrie, artisanat, commerce, services) et accessoirement l'habitat. Cette zone étant située à proximité immédiate des voies et réseaux, son urbanisation est suspendue à la réalisation des conditions fixées dans le PADD et le règlement du PLU.

La zone AUx comporte trois secteurs :

- le secteur **1AUx**, en bordure de la RD 985. Ce secteur, à dominante d'activités de préférence artisanales et commerciales correspondant au périmètre de la ZAC « Parc d'activités LA BRUYERE », il pourra comporter des bâtiments d'habitation uniquement liés à ces activités. Il est l'objet d'un règlement particulier.

- Le secteur **2AUx**, propriété de RFF (Réseau Ferré de France) comprenant les anciennes emprises de stockage de marchandises au voisinage de la gare. Son aménagement doit être l'objet d'un projet d'ensemble. Il pourra comporter une proportion de 30% de la surface de plancher en locaux d'habitation.

- le secteur **3AUx**, en bordure de la route de Chateauneuf (RD8).

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AUx1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toute occupation et utilisation du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.
- les carrières.
- le stationnement des caravanes isolées soumises à autorisation et tout mode d'occupation du sol soumis à autorisation d'aménager prévue à l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme ou soumis à la Déclaration prévue à l'article R 443-6-4 du Code de l'Urbanisme.
- les bâtiments à usage d'habitation non liés et nécessaires aux activités de la zone.

Article AUx2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'aménagement des secteurs 1AUx, 2AUx, 3AUx sera soumis aux conditions suivantes :

-**1AUx et 3AUx** : l'aménagement du secteur (à vocation industrielle et artisanale) est conditionné à l'établissement d'un schéma d'organisation de l'ensemble de cette zone.

-**2AUx** : l'aménagement de ce secteur (à vocation d'artisanat, de commerce, de bureaux, si possible en rapport avec la voie ferrée, et d'habitation) est soumis à l'établissement d'un projet d'ensemble tenant compte de la configuration allongée du terrain et de sa proximité avec la voie ferrée.

Les constructions et utilisations du sol de toutes natures non interdites à l'article AUx1 sont autorisées sous réserve qu'elles n'induisent pas des nuisances et des dangers incompatibles avec le voisinage et l'environnement. Les logements sont autorisés à condition qu'ils soient liés à l'activité et intégrés au volume du bâtiment abritant l'activité.

La réalisation d'aménagements, d'extensions mesurées et d'annexes fonctionnelles est autorisées pour les habitations existantes comprises dans les 3 zones Aux.

1. La surface d'extension possible dans la continuité des constructions existantes correspond à 50m² de surface de plancher auxquels sont ajoutés 10% de la surface de plancher existante.

Mode de calcul :

Y = surface d'extension

X = surface de plancher existante

$Y = 50 + (0,10)X$

2. La création d'annexes fonctionnelles aux habitations est autorisée sous réserve que l'annexe ait une surface inférieure à 30 m²

3. La reconstruction, après sinistre, d'une surface de plancher égale à la superficie démolie est autorisée.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUx3- CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES

DESSERTE

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

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ACCES

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans le secteur 1AUx un seul accès au maximum sera établi sur la RD985 pour la desserte de la zone d'activités.

Article AUx4- DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

-Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au Code de la santé Publique.

-Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les surfaces imperméabilisées à l'occasion de l'aménagement (voies, stationnements, toitures, etc.) doivent faire l'objet, dans les parcelles ou de manière globale, d'un aménagement destiné à stocker les précipitations et permettre un rejet différé dans les canalisations ou les fossés.

ArticleAUx5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet. Suppression loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article AUx6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5m de l'alignement.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour :

- les extensions ou modifications de bâtiments non conformes à ces règles
- la reconstruction après sinistre de bâtiments non conformes à ces règles

-les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

De plus, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 12m de l'axe des R.D.8 et 985 .

Enfin les constructions du secteur 2AUx devront respecter les servitudes liées à la voie ferrée.

Article AUx7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Bâtiments d'habitation et bureaux

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

2. Autres constructions

-parcelle voisine en zone UX ou AUx :

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

-parcelle voisine hors zone UX ou AUx :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.

Article AUx8- IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article AUx9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise totale des constructions ne peut excéder :

-secteur 1AUx : 70% des unités foncières.

-secteur 2AUx : 70% de l'ensemble du secteur.

-secteur 3AUx : 70% de l'ensemble du secteur.

Article AUx10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 18 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit.

Dans le secteur 2AUx les constructions ne doivent pas excéder 12 mètres de hauteur mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit.

Dans le secteur 3Aux, la hauteur des bâtiments ne pourra excéder 7m au-dessus du niveau NGF de l'axe de la RD8 au droit du bâtiment projeté mesurés entre la RD8 jusqu'à l'égout du toit et la hauteur des constructions ne doit pas excéder 18 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit.

Une hauteur plus importante est autorisée pour des éléments ponctuels techniques (cage d'ascenseur, cheminées..) ou architecturaux (tourelle, ...)

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.

Article AUx11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ; PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES (Article 123-11)

Par leur aspect extérieur les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère et/ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains.

On se reportera à l'Annexe 1 « PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES » jointe au PLU qui fondera la décision d'autoriser, ou non, les constructions projetées.

Dans le secteur 1Aux, l'implantation de mât et supports publicitaires sera conforme aux prescriptions du règlement de publicité instauré sur la commune.

Article AUx12- AIRES DES STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol pour les constructions nouvelles.

Les parcs de stationnement de plus de 10 véhicules devront être fractionnés et paysagers.

Les aires de stationnement devront comporter un arbre par 100m² de surface.

Article AUx13- ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, PLANTATIONS

Sans objet

SECTION 3- POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUx14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet. Suppression loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUh

CARACTERE DE LA ZONE AUh

Les zones « AU » (« à urbaniser »), anciennes zones « NA » du POS, sont des zones actuellement naturelles et équipées (voies et réseaux à proximité).

Les zones AUh : zone dont la destination est principalement l'habitat individuel.

L'urbanisation pourra se réaliser dans la mesure où il sera établi que les capacités des voies et réseaux divers sont suffisantes, et le cas échéant, que la réalisation d'équipements internes sont nécessaires.

Les principes d'aménagement de ces espaces sont précisés dans les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AUh1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toute occupation et utilisation du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.
- les carrières.
- le stationnement des caravanes isolées soumises à autorisation et tout mode d'occupation du sol soumis à autorisation d'aménager prévue à l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme ou soumis à la Déclaration prévue à l'article R 443-6-4 du Code de l'Urbanisme.
- les dépôts de véhicules visés à l'article R 442-2b du Code de l'Urbanisme ainsi que les dépôts de matériaux disgracieux.
- les constructions à usage agricole.

Article AUh2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour être urbanisé, chacun des secteurs de la zone AUh, pourra faire l'objet de plusieurs projets distincts à condition de justifier de capacités suffisantes de réseaux et dessertes et de ne pas remettre en cause l'aménagement du reste de la zone.

Chaque projet devra respecter les OAP.

Les constructions et utilisations du sol de toutes natures non interdites à l'article AUh1 sont autorisées sous réserve qu'elles n'induisent pas des nuisances et des dangers incompatibles avec le voisinage et l'environnement.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUh3- CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES

DESSERTE

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

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ACCES

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Article AUh4- DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

- Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'absence du réseau au droit de la parcelle, un assainissement autonome pourra être accepté.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au Code de la santé Publique.

-Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les surfaces imperméabilisées à l'occasion de l'aménagement (voies, stationnements, cours, toitures, etc.) doivent faire l'objet, dans les parcelles ou de manière globale, d'un aménagement destiné à stocker les précipitations et permettre un rejet différé dans les canalisations ou les fossés.

Article AUh5-SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet. Suppression loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

Article AUh6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5m de l'alignement. De plus, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 m de l'axe des RD216 et 985 .

Des implantations différentes pourront être autorisées pour :

- les extensions ou modifications de bâtiments non conformes à ces règles
- la reconstruction après sinistre de bâtiments non conformes à ces règles
- les bâtiments d'activité dans la mesure où l'application de ces règles est une gêne au bon fonctionnement
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Article AUh7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Article AUh8- IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article AUh9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum des constructions est de 40%.
Cette règle pourra ne pas être appliquée pour l'aménagement, la modification de bâtiments existants non conformes à cette règle.

Article AUh10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit.

Une hauteur plus importante est autorisée pour des éléments ponctuels techniques (cage d'ascenseur, cheminées..) ou architecturaux (tourelle, ...)

IL n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.

Article AUh11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ; PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES (Article 123-11)

Par leur aspect extérieur les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère et/ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains.

On se reportera à l'Annexe 1 « PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES » jointe au PLU qui fondera la décision d'autoriser, ou non, les constructions projetées.

Article AUh12- AIRES DES STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

Il devra correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol.

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

Article AUh13- ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, PLANTATIONS

Les espaces libres seront plantés.

Des espaces libres aménagés en jardins, aires de jeu, de loisirs devront occuper 10% de la surface du secteur. Les aménagements concernant les eaux pluviales (article AUh4, §4) pourront y prendre place.

SECTION 3- POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUh14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet. Suppression loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE AU

Les zones « AU » (« à urbaniser »), anciennes zones « NA » du POS, sont des zones actuellement naturelles et équipées (voies et réseaux à proximité). Leur aménagement est lié à une volonté communale et à la modification du PLU.

Leur contenu n'est pas défini ainsi que les dispositions réglementaires.

La zone AU comprend trois secteurs :

- 1AU, secteur du centre de la commune, dont l'aménagement devra résulter, du fait de sa situation, d'un projet communal de grande envergure.
- 2AU, secteur situé sur la RD 316, de Chauffailles à Mussey, dont la situation dans le paysage mérite un projet d'ensemble.
- 3AU, secteur difficile du fait de la topographie et de son équipement, qui devra faire l'objet d'un projet d'ensemble en concertation avec la Commune.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toute occupation et utilisation du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.
- les carrières.
- le stationnement des caravanes isolées soumises à autorisation et tout mode d'occupation du sol soumis à autorisation d'aménager prévue à l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme ou soumis à la Déclaration prévue à l'article R 443-6-4 du Code de l'Urbanisme.
- les dépôts de véhicules visés à l'article R 442-2b du Code de l'Urbanisme ainsi que les dépôts de matériaux disgracieux.
- les constructions usage agricole.
- toute construction nouvelle de quelque nature que ce soit à l'exception des équipements liés aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AU2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour être urbanisées les zones AU devront faire l'objet d'un projet soumis à enquête publique (modification du PLU, ZAC, etc.)

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU3- CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES

DESSERTE

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

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ACCES

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Article AU4- DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

-Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au Code de la santé Publique.

-Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les surfaces imperméabilisées à l'occasion de l'aménagement (voies, stationnements, cours, toitures, etc.) doivent faire l'objet, dans les parcelles ou de manière globale, d'un

aménagement destiné à stocker les précipitations et permettre un rejet différé dans les canalisations ou les fossés.

Article AU5-SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet. Suppression loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

**Article AU6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES
ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sans objet.

**Article AU7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES
SEPARATIVES**

Sans objet.

**Article AU8- IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

Article AU9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article AU10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

**Article AU11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE
LEURS ABORDS ; PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE,
QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS,
MONUMENTS, SITES (Article 123-11)**

Par leur aspect extérieur les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère et/ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains.

On se reportera à l'Annexe 1 « PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES » jointe au PLU qui fondera la décision d'autoriser, ou non, les constructions projetées.

Article AU12- AIRES DES STATIONNEMENT

Sans objet.

Article AU13- ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION 3- POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet. Suppression loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

ANNEXE 1

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

CHAPITRE I

ZONES URBAINES, ZONES A URBANISER et ZONE NATURELLE NH

ARTICLES : UA11-UB11-UE11-UL11-UX11-AUx11-AUh11-AU11-NH11

I) INTERVENTIONS SUR LE BATI EXISTANT (HABITAT)

Tous les bâtiments mais surtout les immeubles anciens, antérieurs aux années 1950 environ, sont marqués en général par des contraintes fortes dues à leur structure: l'essor des matériaux nouveaux n'avait pas eu lieu et on constate, suivant les époques, une grande unité de procédés constructifs marqués principalement par la présence de maçonneries de pierres (grès et granit) avec les conséquences sur la composition des façades (emplacement, importance, proportions des baies et modénature générale), leur aspect et leur couleur, les planchers (poutres bois et solives) et les toitures (charpente en bois, pente faible-tuiles canal, pentes fortes-tuiles variées).

Les interventions sur le bâti ancien doivent d'abord être précédées d'une analyse préalable approfondie sur le bâtiment, sa disposition et ses procédés de construction: c'est le moyen le plus sûr d'éviter les erreurs en terme de construction, d'esthétique et de coût.

En effet, toute restauration qui ne respecte pas les principes généraux de mise en oeuvre de la construction la met en péril, tant sur le plan de son aspect que de sa conservation dans le temps.

Il n'est pas judicieux de vouloir systématiquement, par exemple, agrandir les baies existantes : l'éclairage intérieur est loin d'être proportionnel à la surface de la baie et le coût, joint à l'altération esthétique de la façade sont supérieurs aux avantages.

En général on cherchera d'abord le « respect » des formes héritées du passé. En cas d'impossibilité on procédera avec une « humilité », c'est à dire en cherchant à bouleverser le moins possible l'aspect du bâtiment, au moins dans sa partie visible de tous, la rue.

« La façade d'une maison appartient à celui qui la voit », dit un proverbe...En fonction de ce principe la collectivité a un certain « droit » sur l'aspect des constructions privées, droit qui se traduit dans un règlement dont l'apparence coercitive traduit la volonté d'éviter les « dérapages » ou les manifestations ostentatoires brisant l'harmonie de l'ensemble.

Principes à respecter pour la restauration, ou la transformation, des éléments suivants :

La toiture :

-on doit respecter les pentes de la toiture existante et en conserver, si possible, les anciennes charpentes.

-la couverture doit être refaite avec son matériau d'origine (la tuile, canal, plate ou mécanique de couleur brun-rouge).

-les lucarnes sont, dans les bâtiments anciens, l'exception. On veillera à en limiter le nombre.

Les lucarnes (nouvelles et anciennes éventuellement) ne doivent pas, en largeur cumulée, excéder le quart de la longueur du long pan. Elles peuvent être rampantes, en tabatière ou à la capucine.

La largeur d'une lucarne ne peut dépasser 1,2 mètre hors tout. L'intervalle entre deux lucarnes doit être de 1,5 mètre minimum.

Les lucarnes rampantes à contre-pente (chien assis) sont interdites.

Les ouvertures en façade :

-on doit respecter les proportions des ouvertures existantes qui sont généralement plus hautes que larges.

-si de nouvelles ouvertures doivent être percées en façade, celles-ci sont limitées et respectent les proportions des ouvertures existantes. Les linteaux de ces baies seront en harmonie avec l'existant.

Les menuiseries

-les menuiseries seront de préférence en bois et respecteront la modénature existante : les fenêtres comporteront les subdivisions (petits bois) existantes.

-elles seront peintes (ou seront de la couleur) suivant le nuancier établi par la commune, annexé au PLU et déposé en Mairie.

-cette dernière disposition est également valable pour les vitrines des commerces : ce sont celles-ci, éléments majeurs du paysage urbain, qui font, ou défont, l'harmonie du centre de la ville.

Les ravalements des façades :

-les murs sont souvent constitués de maçonnerie apparente : dans ce cas l'aspect initial sera conservé, sans accentuation des joints.

-les murs de certaines constructions sont enduits "à pierre vue" laissant ainsi apparaître la pierre par endroits seulement. On ne trouve, en aucun cas, de joints en relief.

-souvent aussi les murs sont totalement recouverts d'enduits ou "beurrés à fleur". Il est important, pour la bonne conservation des maçonneries, de refaire au mieux cet enduit, en veillant à ne pas employer de matériaux qui enferment l'humidité dans les murs, tels que les enduits au ciment ou comportant un élément durcisseur ou plastifiant.

-tous les enduits anciens étaient colorés soit par le sable qu'ils contenaient, soit par un badigeon appliqué sur la façade. D'une manière générale, le blanc ou les coloris très clairs sont exclus des enduits de rénovation. Les coloris sont ocrés ou rosés, dans une palette très large. **On adoptera obligatoirement les teintes du nuancier établi par la commune, annexé au PLU et déposé en Mairie.**

II) LES CONSTRUCTIONS NEUVES

A) LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

L'importance de l'offre commerciale de matériaux divers, souvent « clinquants » et faussement bon marché, les piètres imitations de pierres, de bois, la publicité sur les modèles de constructions, la commercialisation de modèles « prêts à habiter » et le souci légitime mais pas toujours « réfléchi » de se différencier de son voisin ont contribué, au cours des années passées, à « fabriquer » un paysage disparate, hétéroclite et inesthétique. Il en résulte souvent une prévention contre les « lotissements » considérés comme le lieu de toutes les dérives où sont juxtaposées des constructions esthétiquement inconciliables, où la médiocrité règne. Il en résulte aussi une crainte légitime, traduite par des règlements stricts, de voir les paysages dégradés par des constructions « intempestives », des couleurs trop vives (une maison aux murs blancs se voit à des kilomètres, « cassant » l'harmonie du paysage...), des végétaux étrangers aux espèces, formes et teintes locales et qui « jurent » dans le paysage.

Quelle-que soient les modalités (lotissement, construction isolée) il est nécessaire avant tout projet d'analyser le contexte : relief, vues, disposition du terrain, orientation, végétation existante, constructions voisines, etc. pour mettre au jour les contraintes éventuelles (rarement négatives), avoir des indications et des idées. Une construction ne doit jamais être pensée isolément mais par rapport à l'environnement.

La commune de CHAUFFAILLES ayant un relief prononcé la conception même du bâtiment doit être étudiée en fonction de cette contrainte : les terrassements importants pour dégager une surface horizontale capable d'accueillir un bâtiment conçu pour un sol horizontal donnent presque toujours des résultats médiocres et des atteintes aux paysages. « Poser » une maison préconçue sur un terrain quelconque est une erreur architecturale et paysagère.

Le règlement ci-dessous établit des indications pour une meilleure insertion des constructions nouvelles dans l'environnement de la commune.

Le choix de construire à CHAUFFAILLES est motivé, au moins partiellement, par le caractère du paysage communal et la manière dont les constructions anciennes ont aussi bien « fabriqué » ce paysage qu'elles l'ont respecté. Il est donc important d'éviter les « ruptures » (d'inscription dans le site, de style, de volumes, de matériaux, de couleur, de végétaux) : il n'est pas question de mimétisme ni de pastiche mais d'une invention adaptée au contexte, une « création » fondée sur une « évolution », non sur une « négation ».

Il est légitime que la collectivité ait un « droit de regard » sur la localisation des constructions (zonage du PLU) et sur leur forme et leur aspect en rapport avec l'environnement et le paysage qui forment le patrimoine de tous (règlement du PLU). On n'a pas le « droit » de construire à Chauffailles une maison de « pêcheur breton » au prétexte qu'on aime la Bretagne... Ce qui est en cause est moins l'inadaptation d'un modèle à un contexte étranger que l'absence de réflexion sur ce qu'« est » une « habitation » localisée en un lieu particulier et dans laquelle la vie doit pouvoir s'épanouir. Une habitation n'est pas une marchandise comme une autre. Il ne faut pas confondre « architecture » et « construction ». L'architecture est de la « poésie habitable ».

1. Principes généraux

Les constructions doivent éviter toute agressivité en s'intégrant dans le paysage naturel ou bâti à l'intérieur duquel elles s'insèrent.

Cette intégration doit respecter, au lieu donné, la végétation existante, le site bâti ou non.

Il n'est pas donné de règles impératives fixant la composition du volume des constructions ; néanmoins, des prescriptions d'ordre général, dégagées de l'observation des constructions traditionnelles ayant façonné le paysage de Chauffailles, doivent être respectées pour protéger l'environnement, rechercher une harmonie entre architecture traditionnelle et contemporaine conciliant les impératifs fonctionnels des bâtiments et leur aspect esthétique.

Ces prescriptions architecturales n'ont pas vocation à s'appliquer aux nouveaux modes alternatifs d'habitats permanents, à haute performance énergétique et présentant une recherche architecturale, qui restent toutefois interdits en zone UA.

2- Implantation

Les implantations, soit de constructions nouvelles entièrement isolées, soit de constructions s'insérant dans un milieu bâti, doivent procéder d'un plan d'ensemble cohérent. On doit respecter une certaine unité d'implantation, d'aspect, de style, de proportions.

L'implantation respectera le terrain naturel et s'adaptera aux lignes de force du paysage.

Les citernes de gaz et citernes de fuel seront enterrées ou dissimulées par de la végétation.

3. Les volumes

Dans le cas où la construction s'inspire du style local traditionnel, il est rappelé que celui-ci est déterminé par les bâtiments d'exploitation agricole et les habitations attenantes : volume principal sur plan presque carré avec des prolongements plus ou moins « décrochés ».

Les volumes doivent être simples, adaptés à la parcelle, avec des proportions harmonieuses.

4- Les façades

Une unité d'aspect est recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades (matériaux et coloration).

La couleur des matériaux de construction, bruts ou enduits, doit respecter le nuancier annexé au PLU et déposé en Mairie. Les enduits blancs et vifs sont interdits.

Le même matériau de ravalement de façade est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les soubassements et les annexes. Les bardages de bois sont toutefois admis sur une partie mineure des façades.

Les maçonneries crépies sont toujours talochées, elles ne comprennent jamais de faux joints d'appareil ou tout autre décor surabondant, tels que pierres incrustées, etc...

Les maçonneries en pierre ou moellons apparents doivent être mises en oeuvre suivant la technique traditionnelle par assises horizontales ; les appareillages décoratifs sont proscrits.

Les joints ne sont jamais de teinte plus foncée que le matériau d'appareil. Le ciment gris est interdit.

Les enduits, joints ...etc. seront en mortier chaux et sable.

En aucun cas, les matériaux tels que briques ordinaires (destinées à être enduites), parpaings, carreaux de plâtre, etc. et tous les matériaux destinés à être enduits ne pourront être laissés apparents sans revêtement.

5- Les percements

Le rapport des pleins et des vides doit se faire d'une façon harmonieuse.

Sur rue, les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides.

Les percements sont effectués principalement sur les murs gouttereaux, en pignon pour une très faible proportion.

Les ouvertures sont plus hautes que larges, sauf pour les baies en portes fenêtres éclairant éventuellement des pièces d'habitation en rez-de-chaussée.

L'appui des fenêtres est au nu de la façade ou a une saillie inférieure à 6 cm.

Les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portails) ainsi que les bardages (s'ils sont destinés à être peints) sont peints de couleur uniforme non vive tirée du nuancier déposé en Mairie.

6- Les toitures

Le paysage de CHAUFFAILLES est marqué par les toitures simples aux nombreux « décrochements ». Ce « jeu » est à rechercher.

Les pentes de toit des constructions, adaptée aux tuiles canal et/ou au tuiles plates ou mécaniques, sera comprise entre 40 % et 100 %.

Toutefois une pente plus forte sera admise pour les éléments singuliers tels que les pigeonniers, les tourelles, ...etc.

Une pente plus faible sera admise pour les vérandas, jardins d'hiver et autres verrières ainsi que pour les annexes fonctionnelles liées à l'habitation.

Les toitures terrasses seront admises à condition qu'elles soient accessibles et prolongent l'habitation.

Elles sont autorisées pour les constructions à usage d'activités et/ou de services ; il en est de même pour les couvertures en bacs acier ou équivalent.

Les souches de cheminées sont situées le plus près possible du faitage et ne doivent jamais être situées dans la moitié inférieure du toit.

Les couvertures des bâtiments d'habitation sont obligatoirement réalisées en tuiles de terre cuite :

- en tuiles plates traditionnelles (plus de 60 au m² environ)
- en tuiles canal
- en tuiles mécaniques

Leur couleur sera de tons soutenus brun - rouge - flammé.

Les couvertures représentatives d'autres régions (chaume, etc.) sont interdites de même que les plaques de fibres-ciment, planches,...etc.

L'ardoise est autorisée sur les toitures à forte pente.

Les couvertures en tôle d'acier sont autorisées sur les bâtiments d'activités agricoles, industrielles, commerciales et de service.

Les bardeaux bitumineux (shingles) sont autorisés sur les abris de jardins inférieurs à 12m² de surface.

Les percements en toitures sont constitués soit par des châssis vitrés posés dans le pan du toit, soit par des lucarnes.

Les lucarnes ne doivent pas, en largeur cumulée, excéder le quart de la longueur du long pan. Elles peuvent être rampantes, en tabatière ou à la capucine.

La largeur d'une lucarne ne peut dépasser 1,2 mètre hors tout. L'intervalle entre deux lucarnes doit être de 1,5 mètre minimum.

Les lucarnes rampantes à contre-pente (chien assis) sont interdites.

Dans la mesure du possible, les antennes paraboliques ne seront pas installées sur les façades et toitures sur rue.

On recherchera des antennes paraboliques en matière plastique transparente et incolore ou des paraboles en métal perforé brun.

7- Les constructions annexes

Les dépendances (garages, remises, buanderies, abris de jardin, bûchers, etc...) seront réalisées en matériaux identiques à ceux de la construction principale ou en bois.

Une exception est admise pour les abris de jardin et annexes de moins de 12m².

Les auvents couverts en même matériau que la toiture principale sont admis. Les vérandas, marquises, jardins d'hiver sont admis lorsqu'ils sont le fruit d'une recherche technique et esthétique ; dans ce cas, les pentes peuvent être plus faibles que pour la couverture principale.

Les panneaux solaires et les vérandas doivent être, si possible, peu visibles des voies et chemins et être composées harmonieusement avec les façades.

8- Les clôtures

Elles peuvent s'inspirer des clôtures traditionnelles, soit de murs en pierre, soit de haies végétales doublant, ou non, un grillage, soit de murs bahuts surmontés d'éléments à claire-voie dans les proportions 1/3 plein - 2/3 à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 mètres.

Les panneaux de béton brut préfabriqués sont interdits.

Les murs bahut seront limités à 70 centimètres de hauteur.

Toutes les clôtures empruntant leurs motifs à une architecture étrangère à la région sont déconseillées ; sont interdits l'usage de plaques de ciment et la tôle ondulée.

Les matériaux mis en oeuvre doivent s'harmoniser avec ceux des façades des constructions et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Les clôtures mitoyennes peuvent être constituées de grillages doublés de haies vives. Elles sont limitées à 2 mètres de haut.

9- Les couleurs des ravalements, toitures, menuiseries

Il sera recherché une harmonie entre les couleurs des diverses parties des constructions (toitures, ravalements, menuiseries, clôtures, ...). De même on recherchera à harmoniser ces teintes avec celles de l'environnement et notamment des autres constructions. Pour ce faire on respectera le nuancier adopté par la Commune, annexé au PLU et déposé en Mairie.

10- Les lotissements

Rappel : il y a lieu de se reporter au décret n° 77-860 du 26 Juillet 1977 relatif au lotissement (J.O. du 29 Juillet) et à la circulaire n° 77-160 du 4 Novembre 1977 relative à l'application des textes réglementaires portant réforme des lotissements et divisions de propriétés.

Les lotissements seront conçus de manière à ce que la nature de « découpage foncier » soit la moins visible possible et puisse disparaître avec le temps en référence aux hameaux.

Les lots seront ainsi de taille et de formes variées, permettant l'implantation des habitations évitant la promiscuité et la répétitivité.

Le nuancier communal sera respecté.

B) LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES ET DE SERVICE

Les constructions à usage d'activités et de service supportent des contraintes de fonctionnement qui génèrent des formes particulières et, parfois, non prévisibles.

La préservation des paysages, urbain et naturel, doit toutefois être prise en compte dans la réalisation de ces bâtiments.

Les toitures peuvent être en terrasse, ou à faible pente, réalisées en matériaux tels que les bacs acier, la tôle laquée ou tout matériau compatible avec les impératifs de fonctionnalité des bâtiments. Les couleurs respecteront le nuancier déposé en Mairie sauf pour les bâtiments d'activités compris en zone UX ou AUX.

La tôle ondulée brute est interdite.

Les matériaux de façade pourront être la maçonnerie traditionnelle mais aussi les bardages métalliques ou en bois.

L'utilisation sans enduit des matériaux prévus pour être recouverts tels que briques plâtrières, parpaings d'agglos, etc., est interdite.

Toute implantation d'enseignes et de préenseignes sera conforme aux prescriptions du règlement de publicité instauré sur la commune.

Le respect du nuancier adopté par la Commune, annexé au PLU et déposé en Mairie est obligatoire sauf pour les bâtiments d'activités compris en zone UX ou AUX.

CHAPITRE II

ZONES NATURELLES (A et N)

ARTICLES : A11 et N11

I) LES CONSTRUCTIONS NEUVES

Le territoire de CHAUFFAILLES est en grande partie couvert par des espaces agricoles (« A ») et naturels (« N »), boisés le plus souvent.

Dans la zone « A » les seules nouvelles constructions admises sont celles qui ont un usage agricole :

-les bâtiments d'exploitation devront respecter les dispositions relatives aux façades décrites au §5 ci-dessous. Les couvertures seront réalisées en tuiles mécaniques brun-rouge ou en tôle pré-laquée de même couleur. Les menuiseries devront respecter le nuancier adopté par la Commune et annexé au PLU. Les talus en déblai ou remblai devront être plantés de haies vives. Les clôtures respecteront le §6 ci-dessous.

-les nouveaux bâtiments d'habitation devront respecter les prescriptions architecturales définies au chapitre I du présent Annexe 1 dans les articles 11 des zones urbaines.

Dans la zone « N » aucune nouvelle construction, exceptées celles qui sont d'utilité publique, n'est admise. Il ne s'agit donc que de modifications, transformations ou d'agrandissement mesuré de constructions existantes. Dans ce cas les dispositions ci-dessous s'appliquent en totalité. Celles-ci concernent également les constructions nouvelles admises.

Ces prescriptions architecturales n'ont pas vocation à s'appliquer aux nouveaux modes alternatifs d'habitats permanents, à haute performance énergétique et présentant une recherche architecturale, qui restent toutefois interdits en zone NP.

II) INTERVENTIONS SUR LES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES

Les anciens bâtiments agricoles, construits isolément ou regroupés en hameaux, présentent une richesse architecturale qu'il est nécessaire de protéger au titre du patrimoine historique de la région et au titre des paysages. Pris isolément ils sont la mémoire du pays et d'un mode de vie et de construction qui a traversé les siècles. Ils sont en même temps tous différents et néanmoins réunis dans une unité remarquable : construits et modifiés avec intelligence et économie aux mêmes époques par des familles exerçant la même activité, ayant les mêmes possibilités, notamment les mêmes matériaux, faisant appel, le cas échéant, aux mêmes aides techniques, ils diffèrent par l'adaptation au terrain et l'importance de l'exploitation : l'adjonction et/ou l'agrandissement des

bâtiments révèlent l'histoire des familles qui y ont vécu. L'adaptation au terrain et l'inscription dans le paysage donnent à l'ensemble une très grande qualité d'harmonie et de simplicité, les bâtiments n'étant plus perçus isolément mais participant du paysage d'ensemble. Ils se sont « fondus » dans le paysage moins par volonté esthétique que par nécessité et ont contribué à « créer » le paysage environnant. Il est remarquable que cette unité ait perduré jusqu'à maintenant : cela tient au fait que, jusqu'à une période assez récente, les bâtiments aient conservé l'usage pour lequel ils avaient été pensés et construits.

Leur maintien est d'une très grande importance pour CHAUFFAILLES : ils sont des témoins et aussi des éléments constitutifs forts du paysage d'ensemble qui est une des richesses principales de la commune, pouvoir attractif aussi bien pour des habitations permanentes que pour accompagner et favoriser une forme nouvelle de tourisme de qualité.

Ces bâtiments sont de moins en moins utilisés pour l'agriculture et même pour le logement des agriculteurs. L'essentiel des travaux importants qui y sont faits ou, plus sûrement, qui seront entrepris ultérieurement concerne des usages d'habitation (principales, permanentes, de tourisme) qui appellent des modifications qu'il est nécessaire d'encadrer de manière stricte. Situés en zone agricole, « A », ils sont notés sur le plan du PLU ; situés en zone naturelle, « N », ils sont notés sur le Plan.

Les bâtiments étaient, ou sont encore, des éléments de fermes et on y trouvait, hormis l'habitation, les granges, écuries et toute la déclinaison des bâtiments agricoles, le tout organisé autour d'une cour. Le volume global des bâtiments d'une ferme, même considérée comme « petite », est considérable et pourrait éventuellement être transformé en nombreux logements. Les exemples d'un tel usage sont nombreux et offrent deux conséquences inéluctables : un « massacre architectural et paysager » complet et des problèmes majeurs de cohabitation entre les habitants d'un lieu non adapté. Le Code de l'Urbanisme ne permet pas de réglementer le nombre de « logements ». Il faut donc établir, en utilisant les outils du PLU, un règlement référé le plus possible à un aménagement « uni-familial » d'un ensemble de bâtiments conçu pour cet usage, même si la notion de famille a évolué.

A cet égard il est intéressant de remarquer que, dans les hameaux, les bâtiments sont organisés et construits pour assurer la tranquillité des familles dont l'intimité était préservée par un fournil, un bûcher, un atelier ou simplement un mur aveugle cachant la vue : sages précautions pour que la promiscuité ne soit pas trop pesante...

Il faut donc aider et encadrer strictement les transformations qui sont respectueuses du paysage et du patrimoine et interdire les dérives lucratives d'intervenant sans scrupules, notamment par la limitation des surfaces de plancher habitables. Tel est le but du corps réglementaire du PLU.

Les prescriptions suivantes ont pour but d'éviter les erreurs flagrantes et les manifestations intempestives risquant de compromettre l'harmonie de l'ensemble. Elles s'appliquent à tous les types de travaux, quelle qu'en soit la finalité, y compris ceux qui concernent l'habitation liée à une activité agricole.

De manière générale, on préférera l'intégration à l'"exposition", la modestie à l'arrogance, la cohérence à l'"exception".

La restauration d'un bâtiment exige, au préalable, un examen attentif de celui-ci afin de déterminer les techniques initiales de sa construction.

En effet, toute restauration qui ne respecte pas les principes généraux de mise en oeuvre de la construction la met en péril, tant sur le plan de son aspect que de sa conservation dans le temps.

Simplicité, discrétion, harmonie doivent être des guides permanents.

1. Inscription dans le site et le terrain

On conservera les accès existants, les murs, haies et plantations.

Les mouvements de terrain seront réduits au minimum (moins de 1m de hauteur), et les talus plantés.

2. Volumétrie

La simplicité, les proportions et la relation des volumes entre eux sont les caractéristiques fondamentales de la beauté des anciennes constructions.

Les bâtiments étant déjà construits on conservera les volumes bâtis, y compris les toitures. Dans le cas de constructions nouvelles (limitées à 30m² HO) destinées à des éléments de jonction ou à des jardins d'hiver, celles-ci auront des volumes très simples et des proportions voisines de celles des bâtiments principaux.

En cas d'activité agricole, se reporter au §7 : bâtiments annexes.

3. Couvertures

Les grands pans de toitures nets de toute altération sont des signes forts de l'inscription dans le paysage.

Les pentes des toitures existantes seront conservées ; les pentes des adjonctions seront identiques à celles des bâtiments existants.

Les matériaux de couverture seront, suivant les cas :

-forte pente : soit des tuiles de terre cuite plates de couleur brun-rouge (environ 70/m²), soit des tuiles « mécaniques » brun-rouge (plus de 12/m²).

-faible pente : des tuiles dites « canal » de couleur brun-rouge.

Les souches de cheminées sont situées le plus près possible du faîtage et ne devront jamais être situées dans la moitié inférieure du toit.

Dans la mesure du possible, les antennes paraboliques ne seront pas installées sur les façades et toitures sur rue.

On recherchera des antennes paraboliques en matière plastique transparente et incolore ou des paraboles en métal perforé brun.

En cas d'activité agricole les couvertures peuvent être refaites avec leur matériau d'origine.

4. Percements et baies

Un des éléments du charme des anciennes constructions est la parcimonie des ouvertures. Il ne saurait être question, pour satisfaire à une certaine idée du « modernisme », de multiplier ou d'agrandir les percements existants.

Les percements nouveaux des façades des anciens bâtiments d'habitation respecteront les principes permanents de construction (exemple : pas de fenêtre au-dessus de la porte d'entrée).

La proportion des baies doit se rapprocher des proportions de baies traditionnelles (plus hautes que larges).

Les auvents sont autorisés s'ils sont réalisés en bois, couverts de tuiles plates et qu'ils ne sont pas situés sur la voie publique.

Les appuis de fenêtre en saillie sont interdits.

Les menuiseries seront en bois.

Les fenêtres seront à 4 ou 6 volumes de verre.

Les volets roulants de même que les persiennes métalliques sont interdits. Sont prescrits les jalousies en bois plein.

Les couleurs des menuiseries seront à choisir dans le nuancier joint au PLU.

Toutes les menuiseries devront être de la même teinte.

En cas d'activité agricole, les percements à réaliser dans les anciens bâtiments devront être réalisés dans les mêmes proportions et avec les mêmes techniques que les anciennes.

5. Les façades

Une des sources de la beauté des constructions anciennes est la qualité de la maçonnerie : qualité des pierres, granit rose et grès en majorité, variété dans la grosseur des pierres, savoir-faire dans la mise en œuvre. Ces éléments doivent être constamment présents.

Une unité d'aspect doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades (matériaux et coloration).

Les maçonneries, en pierre ou moellons apparents, doivent être mises en œuvre suivant la technique traditionnelle, par assises horizontales; les appareillages « décoratifs » sont proscrits.

Les joints ne sont jamais en relief. Ils ne sont jamais de teinte plus foncée que le matériau d'appareil.

Les enduits, joints ...etc. seront en mortier « chaux et sable » : le ciment gris est interdit.

Dans le cas de maçonneries enduites l'enduit sera traité « à fleur » et réalisé en mortier « chaux et sable » de la tonalité de la maçonnerie.

Des bardages en bois peuvent être acceptés localement s'ils sont très minoritaires et harmonieusement disposés ; ces bardages pourront être lasurés (ton naturel) ou peints comme les menuiseries décrites ci-dessus dans le § 5, percements.

Les couleurs des ravalements éventuels seront choisies dans le nuancier joint au PLU.

En cas d'activité agricole les bardages en bois sont autorisés ; ces bardages pourront être lasurés (ton naturel) ou peints comme décrit ci-dessus.

6. Les clôtures et portails

Elles peuvent s'inspirer des clôtures traditionnelles, soit de murs en pierre, soit de haies végétales doublant, ou non, un grillage, soit de murs bahuts surmontés d'éléments à claire-voie dans les proportions 1/3 plein - 2/3 à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 mètres.

Les panneaux de béton brut préfabriqués sont interdits.

Les murs bahut seront limités à 70 centimètres de hauteur.

Toutes les clôtures empruntant leurs motifs à une architecture étrangère à la région sont déconseillées ; sont interdits l'usage de plaques de ciment et la tôle ondulée.

Les matériaux mis en œuvre doivent s'harmoniser avec ceux des façades des constructions et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Les clôtures mitoyennes peuvent être constituées de grillages doublés de haies vives. Elles sont limitées à 2 mètres de haut.

7. Les bâtiments annexes

Activité agricole

Dans la mesure où les bâtiments sont encore utilisés par l'agriculture les travaux qui peuvent être entrepris concernent l'adaptation des bâtiments à cette activité. Dans ce cas il peut, sous réserve des autres articles du PLU, être autorisé d'agrandir, de modifier, voire de construire, un nouveau bâtiment.

-A l'intérieur des hameaux (NP) les nouvelles constructions ou agrandissements sont limités. Les constructions de bâtiments d'exploitation devront donc être conçues en harmonie avec les bâtiments existants de l'exploitation mais aussi avec les constructions du voisinage. Les murs seront en maçonnerie traitée comme décrit dans le §5 ci-dessus ; les bardages en bois seront toutefois acceptés pour les façades intérieures à l'exploitation et traitées en lasure ton naturel ou peintes comme les autres menuiseries.

Usage autre qu'agricole

Les bâtiments annexes nouveaux sont limités à une emprise de 30m². Ils concernent éventuellement des ouvrages de liaison entre bâtiments, bûchers, entrée ou jardin d'hiver. Ils seront traités de la même manière que les bâtiments principaux.

ANNEXE 2

NUANCIER DES FACADES (sauf bâtiments d'activités compris en zones UX ou AUX)

ETUDE DE POLYCHROMIE
VILLE DE CHAUFFAILLES
RAVALEMENT DES FACADES

TABLEAU DES ENDUITS-ENCADREMENTS

HIATUS Atelier H4
~~Simone VERNAY~~ architecte d.p.l.g. coloriste
Mme ALLIER
25 Rue Benoît Malon 42300 ROANNE
Tél : 77.72.20.97 - Fax : 77.71.10.12

04 04

A Les Fars à joues	B Les Flamboyants	C Les soleils levants	D Les terres cuites	E Les terres dorées	F Les terres blondes	G Les Pleins midi
AKZO SIKKENS CO 30 30	AKZO SIKKENS C8 30 40	GAUTHIER Gris Celtique F 17 N	AKZO SIKKENS D2 30 50	AKZO SIKKENS EO 25 55	AKZO SIKKENS EO 30 60	AKZO SIKKENS E8 30 60
AKZO SIKKENS B6 35 40	AKZO SIKKENS C4 30 50	AKZO SIKKENS B2 10 60	AKZO SIKKENS C8 25 55	AKZO SIKKENS E4 20 60	AKZO SIKKENS E4 30 70	AKZO SIKKENS E8 20 70
AKZO SIKKENS B2 20 50	AKZO SIKKENS C8 20 60	AKZO SIKKENS AO 05 65	AKZO SIKKENS D2 15 65	AKZO SIKKENS E4 25 65	AKZO SIKKENS E4 25 75	AKZO SIKKENS E8 30 70
AKZO SIKKENS B2 20 60	AKZO SIKKENS D2 20 70	AKZO SIKKENS A6 05 75	AKZO SIKKENS C8 10 70	AKZO SIKKENS E4 15 75	AKZO SIKKENS E8 20 80	AKZO SIKKENS E8 20 75
AKZO SIKKENS CO 10 80	AKZO SIKKENS C8 10 80	AKZO SIKKENS AO 05 85	AKZO SIKKENS C8 07 82	AKZO SIKKENS E8 10 85	AKZO SIKKENS E8 15 85	AKZO SIKKENS F2 15 85

LES ENCADREMENTS :

LA SEIGNEURIE Zermatt	SIKKENS E8 20 70	CORONA Ton bois n°4	CORONA Epemay E4.11	CORONA Malo Les Bains E5.51	CORONA Blanc
1	2	3	4	5	6

ETUDE DE POLYCHROMIE
VILLE DE CHAUFFAILLES
RAVALEMENT DES FACADES

TABLEAU DES FINESSES

HIATUS Atelier H4
~~Simone VERNAY~~ architecte d.p.l.g. coloriste
Mme ALLIER
25 Rue Benoît Malon 42300 ROANNE
Tél : 77.72.20.97 - Fax : 77.71.10.12

04 04

	1	2	3	4	5	6	7
A Les extrêmes foncés bleus	SIKKENS AKZO U4 15 10	CORONA Bleu ardoise	TOLLENS Braque 17 250	TOLLENS DUCHAMP 19005 ou GAUTHIER 13 40 D 43 V	GAUTHIER NRS 1407		
B Les extrêmes foncés verts	SIKKENS AKZO M6 30 15	GAUTHIER NRS 16 13	GAUTHIER NRS 11 64	CORONA vert-fusain	SIKKENS AKZO LO 35 20	CORONA Epicea GAUTHIER D31 S	CORONA Cactus LB M11 GAUTHIER D 285
C Les Chantants	GAUTHIER NRS 13 97	CORONA LB H 11	GAUTHIER NRS 13 31 GAUTHIER D16 V	GAUTHIER NRS 15 08	GAUTHIER NRS 15 09	ZOLPAN Olive GAUTHIER D 57 S	
D Les Pastels	GAUTHIER NRS 14 33	CORONA LB E 21 Gris pélerin	AKZO SIKKENS UO 10 60	GAUTHIER NRS 12 58 GAUTHIER D 40 D	CORONA Chanvre	GAUTHIER NRS 11 84	
E Les Neutres	SIKKENS AKZO Noir ON 00 02	GAUTHIER Gris NRS 14 88	CORONA Edelweiss GAUTHIER D57 P	GAUTHIER Ivoire 44 06 GAUTHIER D39 P	Blanc		
F Les bois naturels vernissés ou lasurés	Lasure SIKKENS Cetol SCL CN 01 10 T	Cetol SCL SIKKENS E4 15 25 T	Cetol SCL S F 2 15 25 T	Cetol SCL S GO 05 82 T	Cetol SCL E4 35 45 T	Cetol SCL E6 35 50 T	