

- Titre I -

Dispositions générales

Article 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **SAINT JEAN DE CHEVELU**.

Il est accompagné :

- d'un plan général au 1/4000ème couvrant l'ensemble du territoire (*document n°IV.2*)
- d'un plan au 1/2000ème couvrant les différents villages et hameaux (*documents n°IV.3*).

Article 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES RELATIFS A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- Les servitudes d'utilité publique jointes dans les Annexes du dossier de PLU (*document V.4*).
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les espaces naturels sensibles (L et R 142),
 - les zones d'aménagement différé (L et R 210, 212, 213)
 - le droit de préemption urbain (L et R 210, 211, 213)
 - les Monuments historiques (L 421, 430, R 421.38, 430.26, 430.27)
 - le sursis à statuer (L. 111.9, L. 111.10)
 - la salubrité ou la sécurité publique (R. 111.2)
 - la conservation ou la mise en valeur d'un site (R. 111.3.2)
 - la desserte par des voies publiques ou privées (R 111.4)
 - l'environnement (R 111.14.2)
 - l'aspect des constructions (R 111.21)
 - postes de transformation de courant électrique, de gaz (R. 332.16)
- Les règlements des lotissements approuvés. A noter qu'à compter du 8.1.88, en application des articles L 315.2.1 et R 315.44.1 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme du Plan Local d'Urbanisme s'opposent aux règles spécifiques des lotissements autorisés depuis plus de 10 ans.
- Le livre V du Code du Patrimoine et notamment son titre II relatif à l'archéologie préventive, ainsi que l'article L531.14 concernant les découvertes fortuites.
- La loi « Montagne » du 9 Janvier 1985.
- La loi du 22 Juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs.
- La loi sur l'Eau du 3 Janvier 1992.
- La loi sur les Paysages du 8 Janvier 1993 et du 9 Février 1994.
- La loi sur le Bruit du 9 Janvier 1995.
- La loi sur le renforcement de la protection de l'Environnement du 2 Février 1995.
- La loi d'orientation agricole du 10 Juillet 1999.
- La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000.
- La loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003

Article 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune est divisé en zones et secteurs délimités et repérés aux plans par les indices suivants :

1. Les zones urbaines dites « zones U »

Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Secteur UA : définissant des secteurs destinés à préserver le caractère traditionnel des groupements anciens de la commune et à recevoir de l'habitat s'inspirant des caractéristiques architecturales du groupement dans lequel il s'intègre ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

Secteur UD : définissant des secteurs destinés à recevoir de l'habitat peu dense ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

Secteur UE : définissant un secteur à vocation d'activités économiques destinés à recevoir des constructions ou installations artisanales, commerciales, ou techniques.

Ces secteurs font l'objet des articles du **Titre II**.

2. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Sont classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Secteur AU: définissant des secteurs à la périphérie immédiate desquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Son ouverture à l'urbanisation est alors subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Secteur AU « indicé » : définissant des secteurs à la périphérie immédiate desquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Secteur AU_B définissant des secteurs destinés à recevoir de l'habitat mixte conformément au PADD (*document n°II*), de densité forte (petit collectif), à moyenne (habitat intermédiaire ou systèmes de maisons mitoyennes) et faible (maisons individuelles), ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation **d'une opération d'aménagement d'ensemble**.

Secteur AU_C définissant des secteurs destinés à recevoir de l'habitat de densité moyenne (habitat intermédiaire ou systèmes de maisons

mitoyennes) ou faible (maisons individuelles), ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

Les constructions y sont autorisées **au fur et à mesure** de la réalisation des équipements internes à la zone.

Le document sur les Orientations d'Aménagement (*document n°III*) présente les principes d'aménagement que la commune souhaite voir appliquer sur certaines de ces zones à urbaniser. Les opérations de constructions ou d'aménagement devront être compatibles avec ces Orientations d'Aménagement et conformes aux règles édictées par le Règlement écrit.

Ces secteurs font l'objet des articles du **Titre III**.

3. Les zones agricoles dites « zones A »

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Secteur AS : définissant des secteurs agricoles à enjeux paysagers.

Ces secteurs font l'objet des articles du **Titre IV**.

4. Les zones naturelles et forestières dites « zones N » :

Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- **soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,**
- **soit de l'existence d'une exploitation forestière,**
- **soit de leur caractère d'espaces naturels.**

Secteur NH : correspondant à la zone naturelle d'intérêt scientifique des lacs et marais de St-Jean-de-Chevelu, qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de protection des biotopes en date du 29 Octobre 1990.

Secteur NL : définissant le secteur de loisirs des lacs, destiné à la mise en valeur du camping et de la base de loisirs, et permettant l'aménagement de nouveaux espaces et équipements publics.

Secteur NU : définissant des secteurs d'habitat isolé de taille limitée, où seule l'évolution du bâti existant peut être autorisée.

Ces secteurs font l'objet des articles du **Titre V**.

Les documents graphiques font , en outre, apparaître :

Les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, qui sont repérés sur les plans de zonage et répertoriés dans un tableau qui précise leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Article 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles du Règlement, à l'exception de l'article 14, de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123.1 du Code de l'Urbanisme).

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

Article 5 – CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Toutes les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, tels que les ouvrages de type EDF, stations de pompage, réservoirs d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc,... ne seront pas soumis aux articles 3 à 9 des règles de chacune des zones.

Ils devront cependant s'inscrire au mieux dans leur environnement par une implantation et un traitement approprié.

Article 6 – RECIPROCITE DES RECLUS AUTOUR DES SIEGES D'EXPLOITATION AGRICOLE

Pour information, il est rappelé que l'article L.111.3 du Code Rural précise :

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis à vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

La disposition ci-dessus n'est pas opposable au Plan Local d'Urbanisme mais aux autorisations d'urbanisme (permis de construire...).

Les bâtiments d'élevage sont repérés par une étoile sur le Règlement graphique (*documents n°IV.2, et IV.3*).

- Titre II -

**Dispositions applicables
aux zones urbaines**

« U »

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UA

CARACTERE DES SECTEURS UA

Les secteurs **UA** sont des secteurs destinés à préserver le caractère traditionnel des groupements anciens de la commune et à recevoir de l'habitat s'inspirant des caractéristiques architecturales du groupement dans lequel il s'intègre ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

Afin de répondre à cet objectif de préservation du patrimoine, le permis de démolir est exigé dans ces secteurs.

***Information** : les terrains repérés au Règlement graphique (documents IV.2 et IV.3) par une trame de pointillés noirs sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions constructives particulières au moment du Permis de Construire (ex : rehaussement de la cote plancher par rapport au terrain naturel), compte tenu des caractéristiques d'exposition à un risque d'inondation du ruisseau des Bruyères.*

Article UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Les carrières.
2. Le stationnement de caravanes isolées.
3. Les terrains de camping et de caravaning.
4. Les habitations légères de loisirs.
5. Les nouvelles constructions à usage agricole.
6. Les dépôts de ferrailles, de remblai, de déchets, de véhicules et de matériaux, à l'exception du stockage de bois de chauffage.

Article UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les annexes à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale, sauf disposition prévue à l'article UA12, (§12.5 et 12.6).
2. L'extension et la création des installations classées nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances.
3. L'extension et la création de constructions à vocation artisanale ou commerciale à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle du secteur et ne soient pas source de nuisances.

4. Les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées dans la zone et qu'ils n'affectent pas les terrains situés dans la marge de recul définie par rapport à la limite haute des berges des ruisseaux indiquée sur le Règlement graphique (*documents IV.2 et IV.3*).

Prescriptions d'isolement acoustique :

Conformément à la loi 92-1444 du 31 Décembre 1992 et au décret 95-21 du 9 Janvier 1995 relatifs à la lutte contre le bruit, une bande de nuisances sonores a été établie par l'arrêté préfectoral du 25 Juin 1999 de par et d'autre de la RN504. A l'intérieur de cette bande, repérée sur le Règlement graphique (*documents IV.2 et IV.3*), des prescriptions d'isolement acoustique seront imposées aux constructions.

Article UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES , ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès et voirie

1. Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.
2. L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
3. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
4. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.
5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
6. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

3.2. Voies piétonnes

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, type lotissement ou permis groupé, des cheminements piétons peuvent être imposés.

Article UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.**4.1. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement autonome conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai de deux ans.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

4.3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Article UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières, sauf dans le cas d'une construction neuve nécessitant la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome. La superficie minimale du terrain devra être alors de 1000m² pour être rendu constructible.

Cette règle ne concerne pas les opérations de réhabilitation du bâti existant.

Article UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue, sauf recul signifié au pétitionnaire pour des motifs de sécurité publique.

Article UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Bâtiment principal

1. Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.
2. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

Cette distance minimum ne s'applique pas dans les cas suivants :

Dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant

3. Cependant, lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport à la limite haute des berges des cours d'eau. Cette marge de recul est reportée sur le Règlement graphique (*documents IV.2 et IV.3*).

7.2. Annexes

1. Les annexes, non intégrées au volume de la construction principale (tels que garages, abris etc.) peuvent s'implanter librement, sauf les piscines, qui devront être établies à 2 m minimum des limites séparatives de propriétés.
2. Les annexes intégrées au volume de la construction principale peuvent s'implanter librement, il s'agit uniquement des pergolas, vérandas, appentis.
3. Cependant, lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport à la limite haute des berges des cours d'eau. Cette marge de recul est reportée sur le Règlement graphique (*documents IV.2 et IV.3*)

Article UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

Article UA 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol naturel à son plomb.

La hauteur est mesurée entre :

- l'égout de toiture et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine ;
- l'égout de toiture et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, croupes, jacobines et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres, sauf pour les annexes séparées du bâtiment principal où la hauteur maximale est limitée à 3,50 mètres hors tout.

Il peut être imposé, à tout ou partie de la construction, une hauteur inférieure ou supérieure à celle définie ci-dessus, dans la limite de plus ou moins un mètre pour mettre en harmonie la construction avec la hauteur des immeubles voisins en vue d'améliorer l'insertion du projet dans son environnement bâti.

Article UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Objectifs

1. L'objectif est de s'inspirer de l'architecture locale traditionnelle en :

- poussant les constructions nouvelles à se fondre dans les tonalités et les caractéristiques des hameaux et villages de la commune, et dans l'environnement dans lequel elles doivent prendre place ;
- faisant en sorte que les bâtiments anciens, témoignages de l'architecture rurale traditionnelle, soient réhabilités dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et dans un souci de préservation du patrimoine.

2. Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux perspectives urbaines.

3. Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux, à leur extension et à leurs annexes.

11.2. Implantation des constructions et modelage du terrain

1. Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter à la nature et à la topographie du terrain (pente, orientation).

4. In fine, le modelage du terrain ne pourra comporter :

- aucun mouvement de terre en limite de propriété.
- aucun mouvement de terre de plus de 0.50 m par rapport au terrain naturel dans une bande de 4 mètres par rapport aux limites de propriété.
- aucun mouvement de terrain de plus 1.30 m par rapport au terrain naturel sur le reste de la parcelle.

5. Au niveau de la zone UA de VERNATEL, toute nouvelle construction devra présenter un sens de faitage perpendiculaire aux courbes de niveau et orienté dans le sens de la longueur du bâtiment, afin de conserver la cohérence d'ensemble du hameau.

11.3. Aspects des façades, murs et éléments verticaux

1. Les restaurations devront respecter au maximum les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale :

- détails architecturaux : balcons, devantures, perrons...
- aspects et couleurs des enduits.

2. Avant de modifier ou créer de nouveaux percements, il est vivement conseillé d'utiliser les ouvertures et remplissages en bois existants.

6. Les façades devront être en maçonnerie enduite ou à « pierre vue ».

L'utilisation du bois est tolérée dans 3 cas :

- soit il est utilisé pour les annexes, appentis, garages accolés ou non au bâtiment principal ;
- soit il est utilisé pour traiter le triangle supérieur des pignons ;
- soit il est utilisé pour des constructions contemporaines à ossature bois apparente.

Les constructions bois de type chalet (pastiche du style montagnard, canadien, ou tyrolien) sont interdits.

4. Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis à vis de l'environnement telles que réverbération, impact de couleurs trop vives ou inhabituelles etc.

Le blanc pur et les teintes vives sur de grandes surfaces sont interdits.

Les éléments en bois devront présenter une teinte bois naturel.

11.4. Aspects des toitures

1. Les restaurations de toitures anciennes devront préserver au maximum les caractéristiques d'origine.

2. Volumétrie : les toitures seront à deux pans minimum. Elles peuvent comporter des croupes.

Les toitures terrasses et/ou les toitures à un pan sont autorisées si elles constituent un élément d'accompagnement architectural au volume principal de la construction.

3. Pentes : Les toitures auront une pente minimum de 60%. Les pentes de toit des annexes pourront avoir une pente plus faible.

4. Ouvertures :

Seules sont autorisées :

- les jacobines à raison de deux unités maximum par pan de toiture ;
- les fenêtres intégrées à la pente du toit.

5. Débords de toiture : ils seront de 0.50 m minimum.

6. Couvertures : elles devront être de couleur « gris ardoise », brune ou présentée une teinte « tuile vieillie », en fonction de la teinte dominante du village ou du hameau auquel se rattache la construction.

Les toits en tôle sont interdits.

7. Faitages : ils doivent être dans le sens de la longueur du volume principal.

8. Les capteurs solaires sont autorisés intégrés à la pente du toit, mais également en façade.

11.5. Aspects des clôtures

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer.

En cas de réalisation d'une clôture, elle sera réalisée avec des éléments type pierre, bois, végétation. Sa hauteur ne dépassera pas 1.60m. Elle pourra être également réalisée d'un grillage posé sur un mur bahut de 0.40m maximum, à condition d'être doublée par de la végétation.

Les murs existants peuvent être prolongés ou reconstruits à leur hauteur d'origine avec le même traitement de surface.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers.

11.6 Bâtiments à protéger (se référer au règlement graphique)

Toute modification ou rajout susceptible d'altérer l'intégrité architecturale des bâtiments de caractère à protéger pour des motifs d'ordre culturel et historique, est interdite.

Article UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5.50 m x 2,50 m par véhicule, plus les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé, au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
 - 1 place de stationnement pour 80 m² de SHON, avec un minimum de 1 place par logement.
 - Et 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opérations d'habitat collectif et d'opérations d'aménagement d'ensemble type lotissement ou permis groupé.
 - 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.

50% minimum des places de stationnement exigées doivent être assurées en places couvertes, à l'exception des places visiteurs.

- **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**
 - 1 place de stationnement pour 20 m² de SHON.
- **Pour les constructions à usage commercial :**
 - 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de vente
- **Pour les salles de spectacles et de réunions :**
 - 1 place de stationnement pour 4 places assises.
- **Pour les hôtels :**
 - 1 place de stationnement par chambre.
- **Pour les restaurants ou les bars**
 - 1 place de stationnement pour 6 m² de SHON.

12.2. Dans le cas d'un hôtel-restaurant, les obligations ne sont pas cumulables et l'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul.

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

12.4. En cas de restauration d'immeubles dans leur volume existant, sans changement de destination et n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

12.5. Toutefois, en cas de contrainte d'ordre technique ou urbanistique empêchant d'aménager le nombre de place de stationnement nécessaires sur l'unité foncière, le constructeur peut réaliser les places manquantes (à l'exception des places visiteurs) sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres du premier et que les dites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

12.6. Dans l'hypothèse où les dispositions contenues dans les paragraphes ci-dessus ne peuvent être respectées, le constructeur peut verser une participation financière proportionnelle au nombre des places non réalisées (participation prévue à l'article L 421.3 du code de l'urbanisme et fixée par délibération du conseil municipal conformément au décret n° 77-739 du 7 juillet 1977), ou exceptionnellement obtenir une concession à long terme dans un parc de stationnement public.

Article UA 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Les parcs de stationnement doivent être plantés.

Les plantations le long des clôtures seront composées d'essences variées et locales. Les haies continues de résineux sont proscrites.

Les arbres de hautes tiges choisis seront des feuillus.

Article UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas réglementé. Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles UA3 à UA13.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ud

CARACTERE DES SECTEURS Ud

Les secteurs Ud sont des secteurs destinés à recevoir de l'habitat peu dense ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

Article UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Les carrières.
2. Le stationnement de caravanes isolées.
3. Les terrains de camping et de caravaning.
4. Les habitations légères de loisirs.
5. Les dépôts de ferrailles, de remblai, de déchets, de véhicules et de matériaux, à l'exception du stockage de bois de chauffage.

Article UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Information : les terrains repérés au Règlement graphique (documents IV.2 et IV.3) par une trame de pointillés noirs sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions constructives particulières au moment du Permis de Construire (ex : rehaussement de la cote plancher par rapport au terrain naturel), compte tenu des caractéristiques d'exposition ç un risque d'inondation du ruisseau des Bruyères et de la Grande Forêt.

Prescriptions constructives pour les zones soumises aux risques d'inondation

Tout nouveau remblai est interdit.

La cote plancher doit être rehausser de 0,5 m par rapport au terrain naturel.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les annexes à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale.
2. L'extension et la création des installations classées nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances.
3. L'extension et la création de constructions à vocation artisanale ou commerciale à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle du secteur et ne soient pas source de nuisances.
4. Les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées dans la zone et qu'ils n'affectent pas les terrains

situés dans la marge de recul définie par rapport à la limite haute des berges des ruisseaux indiquée sur le Règlement graphique (*documents IV.2 et IV.3*).

5. Les constructions à usage agricole, à condition qu'elles soient liées à une activité existante dans la zone.

Prescriptions d'isolement acoustique :

Conformément à la loi 92-1444 du 31 Décembre 1992 et au décret 95-21 du 9 Janvier 1995 relatifs à la lutte contre le bruit, une bande de nuisances sonores a été établie par l'arrêté préfectoral du 25 Juin 1999 de par et d'autre de la RN504. A l'intérieur de cette bande, repérée au Règlement graphique (*documents IV.2 et IV.3*), des prescriptions d'isolement acoustique seront imposées aux constructions.

Article Ud 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES , ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès et voirie

1. Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

2. L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

4. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

6. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

7. Hors les voies publiques ou privées à usage exclusif des piétons et des cycles, la chaussée devra être de 4,50 mètres minimum pour toute opération à partir de 2 logements nouveaux.

3.2. Voies piétonnes

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble type lotissement ou permis groupé, des cheminements piétons peuvent être imposés.

Article UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement autonome conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai de deux ans.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

4.3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Article UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières, sauf dans le cas d'une construction neuve nécessitant la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome. La superficie minimale du terrain devra être alors de 1000m² pour être rendu constructible.

Cette règle ne concerne pas les opérations de réhabilitation du bâti existant.

Article UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul est fixé comme suit :

- pour la route nationale, 35 m par rapport à l'axe de la voie.
- pour les routes départementales de 1^{ère} catégorie, 20 mètres par rapport à l'axe de la voie.

- pour les routes départementales de 2nde catégorie, 14 mètres par rapport à l'axe *de la voie*.
- pour les voies communales, 8 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- pour les chemins ruraux, 6 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Ces reculs pourront être réduits dans les cas suivants :

1. Dans les périmètres d'agglomération, en se référant au bâti existant, s'il y a lieu.
2. Dans les terrains en pente de plus de 20 % (mesurée à partir du bord de la voie sur la longueur de l'emprise de la construction), sans descendre en dessous de :
 - 14 mètres (amont et aval) de l'axe des voies pour les routes départementales de 1^{ère} catégorie ;
 - 10 mètres (amont et aval) de l'axe des voies pour les routes départementales de 2nde catégorie.
3. Pour les voies en impasse, où le recul pourra être ramené à 5 mètres de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.
4. Dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

Pour tous ces reculs, une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes et piscines.

Article UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Bâtiment principal

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

2. Cette distance minimum ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Les constructions peuvent s'implanter aux limites séparatives de propriété en cas :
 - de construction simultanée de part et d'autre de la limite.
 - de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite séparative de propriété.
- Dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

3. Cependant, lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport à la limite haute des berges des cours d'eau. Cette marge de recul est reportée sur le Règlement graphique (*documents IV.2 et IV.3*).

7.2. Annexes

1. Les annexes, non intégrées au volume de la construction principale (tels que garages, abri, etc.) peuvent s'implanter librement, sauf les piscines qui devront être établies à 2 m minimum des limites séparatives de propriété.
2. Les annexes intégrées au volume de la construction principale peuvent s'implanter librement, il s'agit uniquement des pergolas, vérandas, appentis.
3. Cependant, lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport à la limite haute des berges des cours d'eau. Cette marge de recul est reportée sur le Règlement graphique (documents IV.2 et IV.3).

Article UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

Article UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article UD 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol naturel à son aplomb.

La hauteur est mesurée entre :

- l'égout de toiture et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
- l'égout de toiture et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, croupes, jacobines et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres, sauf pour les annexes non intégrées au volume de la construction principale où la hauteur maximale est limitée à 3,50 mètres hors tout.

Article UD 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Objectifs

1. L'objectif est de s'inspirer de l'architecture locale traditionnelle en poussant les constructions nouvelles à se fondre dans les tonalités et les caractéristiques des hameaux et villages de la commune, et dans l'environnement dans lequel elles doivent prendre place.
2. Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux perspectives urbaines.

3. Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux, à leur extension et à leurs annexes.

11.2. Implantation des constructions et modelage du terrain

1. Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter à la nature et à la topographie du terrain (pente, orientation).

2. In fine, le modelage du terrain ne pourra comporter :

- aucun mouvement de terre en limite de propriété.
- aucun mouvement de terre de plus de 0.50 m par rapport au terrain naturel dans une bande de 4 mètres par rapport aux limites de propriété.
- aucun mouvement de terrain de plus 1.30 m par rapport au terrain naturel sur le reste de la parcelle.

11.3. Aspects des façades, murs et éléments verticaux

1. Les restaurations devront respecter au maximum les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale :

- détails architecturaux : balcons, devantures, perrons...
- aspects et couleurs des enduits.

4. Les façades devront être en maçonnerie enduite ou à « pierre vue ».

L'utilisation du bois est tolérée dans 3 cas :

- soit il est utilisé pour les annexes, appentis, garages accolés ou non au bâtiment principal ;
- soit il est utilisé pour traiter le triangle supérieur des pignons ;
- soit il est utilisé pour des constructions contemporaines à ossature bois apparente.

Les constructions bois de type chalet (pastiche du style montagnard, canadien, ou tyrolien) sont interdits.

3. Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis à vis de l'environnement telles que réverbération, impact de couleurs trop vives ou inhabituelles etc.

Le blanc pur et les teintes vives sur de grandes surfaces sont interdits.

Les éléments en bois devront présenter une teinte bois naturel.

11.4. Aspects des toitures

1. Les restaurations de toitures anciennes devront préserver au maximum les caractéristiques d'origine.

2. Volumétrie : les toitures seront à deux pans minimum. Elles peuvent comporter des croupes.

Les toitures terrasses et/ou les toitures à un pan sont autorisées si elles constituent un élément d'accompagnement architectural au volume principal de la construction.

5. 3. Pentes : Les toitures auront une pente minimum de 60%. Les pentes de toit des annexes pourront avoir une pente plus faible.

4. Ouvertures :

Seules sont autorisées :

- les jacobines à raison de deux unités maximum par pan de toiture ;
- les fenêtres intégrées à la pente du toit.

5. Débords de toiture : ils seront de 0.50 m minimum.

6. Couvertures : elles devront être de couleur « gris ardoise », brune ou présentée une teinte « tuile vieillie », en fonction de la teinte dominante du village ou du hameau auquel se rattache la construction.

Les toits en tôle sont interdits.

7. Faitages : ils doivent être dans le sens de la longueur du volume principal.

8. Les capteurs solaires sont autorisés intégrés à la pente du toit, mais également en façade.

11.5. Aspects des clôtures

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer.

En cas de réalisation d'une clôture, elle sera réalisée avec des éléments type pierre, bois, végétation. Sa hauteur ne dépassera pas 1.60m. Elle pourra être réalisée avec un grillage posé sur un mur bahut de 0.40m maximum, à condition d'être doublée par de la végétation.

Les murs existants peuvent être prolongés ou reconstruits à leur hauteur d'origine avec le même traitement de surface.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers.

Article UD 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5.50 m x 2,50 m par véhicule, plus les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé, au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
 - 1 place de stationnement pour 80 m² de SHON, avec un minimum de 2 places par logement.
 - Et 1 place-visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opérations d'habitat collectif et 1 place-visiteur en parking de surface par lot dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de type lotissement ou permis groupé.
 - 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.

50% minimum des places de stationnement exigées doivent être assurées en places couvertes, à l'exception des places-visiteurs.

- **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**
 - 1 place de stationnement pour 20 m² de SHON.
- **Pour les constructions à usage commercial :**
 - 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de vente
- **Pour les salles de spectacles et de réunions :**

1 place de stationnement pour 4 places assises.

- **Pour les hôtels :**
1 place de stationnement par chambre.
- **Pour les restaurants ou les bars**
1 place de stationnement pour 6 m² de SHON.

12.2. Dans le cas d'un hôtel-restaurant, les obligations ne sont pas cumulables et l'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul.

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

12.4. En cas de restauration d'immeubles dans leur volume existant, sans changement de destination et n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

12.5. Toutefois, en cas de contrainte d'ordre technique ou urbanistique empêchant d'aménager le nombre de places de stationnement nécessaires sur l'unité foncière, le constructeur peut réaliser les places manquantes (à l'exception des places visiteurs) sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres du premier et que les dites places soient affectées à l'opération projetée.

12.6. Dans l'hypothèse où les dispositions contenues dans les paragraphes ci-dessus ne peuvent être respectées, le constructeur peut verser une participation financière proportionnelle au nombre des places non réalisées (participation prévue à l'article L 421.3 du code de l'urbanisme et fixée par délibération du conseil municipal conformément au décret n° 77-739 du 7 juillet 1977), ou exceptionnellement obtenir une concession à long terme dans un parc de stationnement public.

Article UD 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Les parcs de stationnement doivent être plantés.

Les plantations le long des clôtures seront composées d'essences variées et locales. Les haies continues de résineux sont proscrites.

Les arbres de hautes tiges choisis seront des feuillus.

Pour les lotissements de 5 lots et plus, et pour les habitations d'habitat groupé de 5 habitations et plus, il sera réalisé pour une surface au moins équivalente à 10% du terrain d'assiette, une ou deux aires de détente.

Article UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Le COS n'est pas applicable :

- aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

14.2. Dans les autres cas :

Le COS est fixé à 0.25.

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS UE

CARACTERE DES SECTEURS UE

Le secteur UE est un secteur à vocation économique destiné à recevoir des constructions ou installations artisanales, commerciales ou techniques.

Article UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessus sont interdites :

1. Les carrières.
2. Le stationnement de caravanes isolées.
3. Les terrains de camping et de caravaning.
4. Les habitations légères de loisirs.
5. Les constructions à usage agricole.
6. Les constructions à usage d'habitation.

Article UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les annexes à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale.
2. Les dépôts à condition qu'ils s'agissent de bois de chauffage ou qu'ils soient directement lié à une activité économique.
3. Les exhaussements ou les affouillements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées.

Article UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES , ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

2. L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination

de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

4. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

6. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

7. Hors les voies publiques ou privées à usage exclusif des piétons et des cycles, la chaussée devra être de 4,50 mètres minimum pour toute opération.

Article UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

4.1. Eau potable

Toute construction et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

4.3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Article UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul est fixé comme suit :

- pour les routes départementales de 1^{ère} catégorie, 20 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- pour les routes départementales de 2nde catégorie, 14 mètres par rapport à l'axe *de la voie*.
- pour les voies communales, 8 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- pour les chemins ruraux, 6 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Ces reculs pourront être réduits dans les cas suivants :

1. Dans les périmètres d'agglomération au sens du Code de la Route.
2. Pour les voies en impasse, où le recul pourra être ramené à 5 mètres de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.
3. Dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

Pour tous ces reculs, une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages enterrés (garages, piscine, cave...) ne dépassant pas le sol naturel de 0,60 mètres.

Article UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7.1. Bâtiment principal**

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

Cette distance minimum ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Les constructions peuvent s'implanter aux limites séparatives de propriété en cas :
 - de construction simultanée de part et d'autre de la limite.
 - de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite séparative de propriété.
- Dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

7.2. Annexes

Les annexes, non intégrées au volume de la construction principale, tels que garages, abri, etc. peuvent s'implanter librement.

Article UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

Article UE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% du terrain d'assiette.

Article UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol naturel à son aplomb.

La hauteur est mesurée entre :

- l'égout de toiture et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
- l'égout de toiture et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, croupes, jacobines et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

Article UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Objectifs

1 Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux perspectives urbaines.

2. Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux, à leur extension et à leurs annexes.

11.2. Implantation des constructions et modelage du terrain

1. Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter à la nature et à la topographie du terrain (pente, orientation).

2. In fine, le modelage du terrain ne pourra comporter :

- aucun mouvement de terre en limite de propriété.
- aucun mouvement de terre de plus de 0.50 m par rapport au terrain naturel dans une bande de 4 mètres par rapport aux limites de propriété.
- aucun mouvement de terrain de plus 1.30 m par rapport au terrain naturel sur le reste de la parcelle.

11.3. Aspects des façades, murs et éléments verticaux

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis à vis de l'environnement telles que réverbération, impact de couleurs trop vives ou inhabituelles etc.

Le blanc pur et les teintes vives sur de grandes surfaces sont interdits.

Les bardages seront préférentiellement en bois de teinte naturel.

11.4. Aspects des toitures

1. Volumétrie : les toitures seront à deux pans minimum.

2. Pentes : Les toitures auront une pente minimum de 25%.

3. Couvertures : elles devront être de couleur « gris ardoise » ou brune.

4. Les capteurs solaires sont autorisés intégrés à la pente du toit, mais également en façade.

11.5. Aspects des clôtures

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer.

En cas de réalisation d'une clôture, sa hauteur ne dépassera pas 1.60m. Elle pourra être réalisée avec grillage posé sur un mur bahut de 0.40m maximum, à condition d'être doublée par de la végétation.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers.

Article UE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m par véhicule, plus les accès et aires de manœuvre.

12.2. Il est exigé, au minimum :

- **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**
1 place de stationnement pour 20 m² de SHON.

- **Pour les constructions à usage commercial :**
1 place de stationnement pour 20 m² de surface de vente
- **Pour les constructions à usage artisanal :**
1 place de stationnement pour 25 m² de SHON ou 1 place pour 50 m² d'entrepôt.

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

Article UE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Les parcs de stationnement doivent être plantés.

Les plantations le long des clôtures seront composées d'essences variées et locales. Les haies continues de résineux sont proscrites.

Les arbres de hautes tiges choisis seront des feuillus.

Article UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas réglementé. Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles UE3 à UE13.

- Titre III -

**Dispositions applicables
aux zones AU**

REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR AUB

Le secteur AUB est un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation pour recevoir de l'habitat mixte de densité forte (petit collectif) à moyenne (habitat intermédiaire ou systèmes de maisons mitoyennes) et faible (maisons individuelles), ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

Il définit un secteur à la périphérie immédiate duquel les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Au niveau de la commune de St-Jean-de-Chevelu, cela correspond à la zone AUB des QUATRE CHEMINS.

Le document sur les Orientations d'Aménagement (*document n°III*) présente les principes d'aménagement que la commune souhaite voir appliquer sur cette zone à urbaniser. **Les opérations de constructions ou d'aménagement devront être compatibles avec ces orientations d'aménagement et conformes aux règles édictées par le Règlement.**

Dans le secteur AUB, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, Zone d'Aménagement Concerté, ou permis de construire), à condition :

- que le programme concerne la totalité du dit secteur ;
- qu'une étude de prise en compte du risque d'inondation soit spécifiquement menée ;
- que la réalisation des travaux sur le ruisseau des Bruyères soient faits préalablement à l'urbanisation de la zone.

Article AUB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Les carrières.
2. Le stationnement de caravanes isolées.
3. Les terrains de camping et de caravanning.
4. Les habitations légères de loisirs.
5. Les constructions à usage agricole.
6. Les dépôts de ferrailles, de remblai, de déchets, de véhicules et de matériaux, à l'exception du stockage de bois de chauffage.

Article AUB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. **Les opérations d'aménagement d'ensemble** (lotissement, Zone d'Aménagement Concerté ou permis de construire) à condition que le programme concerne la totalité dudit secteur.
2. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble :

- la création d'installations classées nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances ;
 - la création de constructions à vocation artisanale ou commerciale à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle du secteur et ne soient pas source de nuisances ;
 - les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées.
3. En dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble :
- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes ;
 - les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Prescriptions d'isolement acoustique :

Conformément à la loi 92-1444 du 31 Décembre 1992 et au décret 95-21 du 9 Janvier 1995 relatifs à la lutte contre le bruit, une bande de nuisances sonores a été établie par l'arrêté préfectoral du 25 Juin 1999 de par et d'autre de la RN504. A l'intérieur de cette bande, repérée sur le Règlement graphique (*documents IV.2 et IV.3*), des prescriptions d'isolement acoustique seront imposées aux constructions.

Article AUB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès et voirie

1. Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.
2. L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
3. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En ce qui concerne la zone AUB des QUATRE CHEMINS: (*Cf. Document n°III - Orientations d'aménagement*)

Cette zone devra présenter un accès au niveau du carrefour des Quatre Chemins (ou variante du tracé), un accès au niveau de l'embranchement de l'ancien chemin de St-Paul-sur-Yenne (vers l'entrée du lotissement des Bruyères) et au moins un accès au niveau de la voie d'accès au lotissement Albert Blanc qui rejoint la voie communale n°1.

4. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe 3 ci-dessus.

5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

6. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

7. Hors les voies publiques ou privées à usage exclusif des piétons et des cycles, la chaussée devra être de 4,50 mètres minimum pour toute opération à partir de 2 logements.

3.2. Voies piétonnes

Les voies de desserte à usage des automobiles devront être bordés par des trottoirs de 1m de largeur minimum.

Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, des cheminements piétons peuvent être imposés.

En ce qui concerne la zone AUB des QUATRE CHEMINS: (Cf. Document n°III - Orientations d'aménagement)

- Un chemin piéton de 2m de large devra être aménagé entre la route nationale vers le ruisseau des Bruyères et l'espace public central.
- Un chemin piéton de 2m de large devra être aménagé entre l'espace public centrale et l'actuel aire de jeux situé à l'extrémité du lotissement Albert Blanc.
- Un chemin piéton de 2m de large devra être aménagé en bordure du ruisseau des Bruyères, rive gauche, reliant la route nationale au centre de Chevelu (vers voie communale n°1). Ce chemin sera intégré au dispositif de gestion du risque d'inondation du ruisseau des Bruyères.

Article AUB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

4.3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. Electricité - téléphone - câble

Tous les réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Article AUB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article AUB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue, sauf recul signifié au pétitionnaire pour des motifs de sécurité publique.

Article AUB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Bâtiment principal

1. Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.
2. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

3. Cependant, au niveau de la limite séparative définie par le ruisseau des Bruyères, le recul ne peut être inférieur à 20 mètres par rapport à la limite haute des berges des cours d'eau. Cette marge de recul est reportée sur le Règlement graphique (*documents IV.2 et IV.3*).

7.2. Annexes

1. Les annexes, non intégrées au volume de la construction principale, tels que garages, abris etc. peuvent s'implanter librement, sauf les piscines, qui devront être établies à 2 m minimum des limites séparatives de propriétés.
2. Les annexes intégrées au volume de la construction principale peuvent s'implanter librement, il s'agit uniquement des pergolas, vérandas, appentis.
3. Cependant, au niveau de la limite séparative définie par le ruisseau des Bruyères, le recul ne peut être inférieur à 20 mètres par rapport à la limite haute des berges des cours d'eau. Cette marge de recul est reportée sur le Règlement graphique (*documents IV.2 et IV.3*).

En ce qui concerne la zone AUB des QUATRE CHEMINS: (*Cf. Document n°III - Orientations d'aménagement*)

La marge de recul imposée en bordure du ruisseau sera utilisée pour la mise en place du dispositif de gestion du risque d'inondation du ruisseau des Bruyères : création d'un lit majeur avec une banquette submersible et bande de jardins privatifs permettant de créer un parcours de « moindre dommage ».

Article AUB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

Article AUB 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévue de règles particulières.

Article AUB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol naturel à son aplomb.

La hauteur est mesurée entre :

- l'égout de toiture et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
- l'égout de toiture et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, croupes, jacobines et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres, sauf pour les annexes séparées du bâtiment principal où la hauteur maximale est limitée à 3,50 mètres hors toit.

Pour les constructions à usage d'habitation de type individuel groupé et immeuble collectif, la hauteur du bâtiment pourra être portée à 9m de l'égout de toiture. Les constructions de type R+2 sont admises.

Article AUB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Objectifs

1. L'objectif est de s'inspirer de l'architecture locale traditionnelle en poussant les constructions nouvelles à se fondre dans les tonalités et les caractéristiques du bourg de la commune, et dans l'environnement dans lequel elles doivent prendre place.
2. Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux perspectives urbaines.
3. Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux et à leurs annexes.

11.2. Implantation des constructions et modelage du terrain

1. Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter à la nature et à la topographie du terrain (pente, orientation).

4. In fine, le modelage du terrain ne pourra comporter :

- aucun mouvement de terre en limite de propriété.
- aucun mouvement de terre de plus de 0.50 m par rapport au terrain naturel dans une bande de 4 mètres par rapport aux limites de propriété.
- aucun mouvement de terrain de plus 1.30 m par rapport au terrain naturel sur le reste de la parcelle.

11.3. Aspects des façades, murs et éléments verticaux

1. Les façades devront être en maçonnerie enduite ou à « pierre vue ».

L'utilisation du bois est tolérée dans 3 cas :

- soit il est utilisé pour les annexes, appentis, garages accolés ou non au bâtiment principal ;
- soit il est utilisé pour traiter le triangle supérieur des pignons ;
- soit il est utilisé pour des constructions contemporaines à ossature bois apparente.

Les constructions bois de type chalet (pastiche du style montagnard, canadien, ou tyrolien) sont interdits.

2. Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis à vis de l'environnement telles que réverbération, impact de couleurs trop vives ou inhabituelles etc.

Le blanc pur et les teintes vives sur de grandes surfaces sont interdits.

Les éléments en bois devront présenter une teinte bois naturel.

11.4. Aspects des toitures

1. Volumétrie : les toitures seront à deux pans minimum. Elles peuvent comporter des croupes.

Les toitures terrasses et/ou les toitures à un pan sont autorisées si elles constituent un élément d'accompagnement architectural au volume principal de la construction.

6. 2. Pentes : Les toitures auront une pente minimum de 60%. Les pentes de toit des annexes pourront avoir une pente plus faible.

3. Ouvertures :

Seules sont autorisées :

- les jacobines à raison de deux unités maximum par pan de toiture ;
- les fenêtres intégrées à la pente du toit.

4. Débords de toiture : ils seront de 0.50 m minimum.

5. Couvertures : elles devront être de couleur « gris ardoise ».

6. Faitages : ils doivent être dans le sens de la longueur du volume principal.

7. Les capteurs solaires sont autorisés intégrés à la pente du toit, mais également en façade.

11.5. Aspects des clôtures

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer.

En cas de réalisation d'une clôture, elle sera réalisée avec des éléments type pierre, bois, végétation. Sa hauteur ne dépassera pas 1.60m. Elle pourra être réalisée avec un grillage posé sur un mur bahut de 0.40m maximum, à condition d'être doublée par de la végétation.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers.

Article AUB 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5.50 m x 2,50 m par véhicule, plus les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé, au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
 - 1 place de stationnement pour 80 m² de SHON, avec un minimum de 2 places par logement.
 - Et 1 place-visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'un habitat collectif et 1 place-visiteur en parking de surface par lot dans le cadre d'habitat individuel.
 - 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.

50% minimum des places de stationnement exigées doivent être assurées en places couvertes, à l'exception des places-visiteurs.

- **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**
1 place de stationnement pour 20 m² de SHON.
- **Pour les salles de spectacles, de réunions, bibliothèque et autres établissements recevant du public :**
Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la capacité d'accueil et à l'usage de ces équipements.
- **Pour les constructions à usage commercial :**
1 place de stationnement pour 20 m² de surface de vente.
- **Pour les hôtels :**
1 place de stationnement par chambre.
- **Pour les restaurants ou les bars**
1 place de stationnement pour 6 m² de SHON.

12.2. Dans le cas d'un hôtel-restaurant, les obligations ne sont pas cumulables et l'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul.

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

12.4. En cas de restauration d'immeubles dans leur volume existant, sans changement de destination et n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

12.5. Toutefois, en cas de contrainte d'ordre technique ou urbanistique empêchant d'aménager le nombre de places de stationnement nécessaires sur l'unité foncière, le constructeur peut réaliser les places manquantes (à l'exception des places visiteurs) sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres du premier et que les dites places soient affectées à l'opération projetée.

12.6. Dans l'hypothèse où les dispositions contenues dans les paragraphes ci-dessus ne peuvent être respectées, le constructeur peut verser une participation financière proportionnelle au nombre des places non réalisées (participation prévue à l'article L 421.3 du code de l'urbanisme et fixée par délibération du conseil municipal conformément au décret n° 77-739 du 7 juillet 1977), ou exceptionnellement obtenir une concession à long terme dans un parc de stationnement public.

En ce qui concerne la zone AUB des QUATRE CHEMINS: (Cf. Document n°III - Orientations d'aménagement)

Au minimum :

- un parking public devra être aménagé et paysager en bordure de la route nationale ;
- un parking public devra être aménagé et paysager entre le ruisseau des Bruyères et le lotissement Albert Blanc. Il sera intégré au dispositif de gestion du risque d'inondation du ruisseau des Bruyères.

Article AUB 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Les parcs de stationnement doivent être paysager.

Les haies monospécifiques de thuyas et de lauriers sont proscrites. En limite de parcelle, il sera préféré des plantations mixtes de végétaux persistants et caducs.

Les arbres de hautes tiges choisis seront des feuillus.

En ce qui concerne la zone AUB des QUATRE CHEMINS: (Cf. Document n°II - Orientations d'aménagement)

L'aire de jeux actuellement située à l'extrémité du lotissement Albert Blanc devra faire l'objet d'une requalification.

Un espace public central de type « place de village » devra être aménagée au sein de la zone.

Article AUB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Le COS est fixé à :

- à 0.25 pour les maisons individuelles ;
- à 0.35 pour l'habitat intermédiaire et les maisons mitoyennes ;
- à 0.45 pour les petits collectifs.

14.2. Ces COS seront applicables une fois que le découpage des lots aura été établi, dans le respect du « gradient de densité des constructions » mis en évidence dans les Orientations d'Aménagement (Cf. Document III – Fiche n°1)

En ce qui concerne la zone AUB des QUATRE CHEMINS: (Cf. Document n°II - Orientations d'aménagement)
Le COS est de 0,40.

REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS AUC

Les secteurs AUC sont des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation pour recevoir de l'habitat de densité moyenne (habitat intermédiaire ou systèmes de maisons mitoyennes) ou faible (maisons individuelles), ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

Ils devront présenter une composition mixte de constructions individuelles et d'habitat intermédiaire ou de système de maison mitoyennes.

Ils définissent des secteurs à la périphérie immédiate desquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Sur la commune de St-Jean-de-Chevelu on distingue le sous-secteur suivant :

- La zone **AUC** du PRE DE LA GRANGE

Le document sur les Orientations d'Aménagement (*document n°III*) peut préciser les principes d'aménagement que la commune souhaite voir appliquer sur certaines de ces zones à urbaniser. Les opérations de constructions ou d'aménagement devront être compatibles avec ces orientations d'aménagement et conformes aux règles édictées par le Règlement.

Dans les secteurs AUC, les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

***Information :** les terrains repérés au Règlement graphique (documents IV.2 et IV.3) par une trame de pointillés noirs sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions constructives particulières au moment du Permis de Construire (ex : rehaussement de la cote plancher par rapport au terrain naturel), compte tenu des caractéristiques d'exposition à un risque d'inondation du ruisseau des Bruyères.*

Article AUC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Les carrières.
2. Le stationnement de caravanes isolées.
3. Les terrains de camping et de caravaning.
4. Les habitations légères de loisirs.
5. Les constructions à usage agricole.
6. Les dépôts de ferrailles, de remblai, de déchets, de véhicules et de matériaux, à l'exception du stockage de bois de chauffage.

Article AUC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les annexes à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale.
2. La création d'installations classées nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances.
3. La création de constructions à vocation artisanale ou commerciale à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle du secteur et ne soient pas source de nuisances.
4. Les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées et qu'ils n'affectent pas les terrains situés dans la marge de recul définie par rapport à la limite haute des berges des ruisseaux indiquée sur le Règlement graphique (*documents IV.2 et IV.3*).

Prescriptions d'isolement acoustique :

Conformément à la loi 92-1444 du 31 Décembre 1992 et au décret 95-21 du 9 Janvier 1995 relatifs à la lutte contre le bruit, une bande de nuisances sonores a été établie par l'arrêté préfectoral du 25 Juin 1999 de par et d'autre de la RN504. A l'intérieur de cette bande, repérée sur le Règlement graphique (*documents IV.2 et IV.3*), des prescriptions d'isolement acoustique seront imposées aux constructions.

Article AUC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès et voirie

1. Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.
2. L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
3. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En ce qui concerne : (Cf. Document n°III - Orientations d'aménagement)

- la zone **AUC du PRE DE LA GRANGE** devra présenter une voie traversante avec un accès au niveau de la RD210 (parcelle n°525) et un accès au niveau de la voie communale n°8 (parcelle n°3078).

4. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe 3 ci-dessus.

5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

6. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

7. Hors les voies publiques ou privées à usage exclusif des piétons et des cycles, la chaussée devra être de 4,50 mètres minimum pour toute opération à partir de 2 logements.

3.2. Voies piétonnes

Les voies de desserte à usage des automobiles devront être bordés par des trottoirs de 1m de largeur minimum.

Dans le cadre d'opération d'aménagement type lotissement ou permis groupé, des cheminements piétons peuvent être prescrits (Cf. Orientations d'aménagement - Document n°III).

Article AUC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

4.3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. Electricité - téléphone - câble

Tous les réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Article AUC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article AUC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue, sauf recul signifié au pétitionnaire pour des motifs de sécurité publique.

Article AUC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Bâtiment principal

1. Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.
2. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

3. Cependant, lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport à la limite haute des berges des cours d'eau. Cette marge de recul concerne également les parcelles qui ne bordent pas directement le ruisseau. Elle est reportée sur le Règlement graphique (*documents IV.2 et IV.3*).

7.2. Annexes

1. Les annexes, non intégrées au volume de la construction principale, tels que garages, abris etc. peuvent s'implanter librement, sauf les piscines, qui devront être établies à 2 m minimum des limites séparatives de propriétés.

2. Cependant, lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport à la limite haute des berges des cours d'eau. Cette marge de recul concerne également les parcelles qui ne bordent pas directement le ruisseau. Elle est reportée sur le Règlement graphique (*documents IV.2 et IV.3*).

Article AUC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

Article AUC 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article AUC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol naturel à son aplomb.

La hauteur est mesurée entre :

- l'égout de toiture et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
- l'égout de toiture et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, croupes, jacobines et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres, sauf pour les annexes séparées du bâtiment principal où la hauteur maximale est limitée à 3,50 mètres hors tout.

Article AUC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Objectifs

1. L'objectif est de s'inspirer de l'architecture locale traditionnelle en poussant les constructions nouvelles à se fondre dans les tonalités et les caractéristiques du bourg de la commune, et dans l'environnement dans lequel elles doivent prendre place.

2. Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux perspectives urbaines.

3. Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux et à leurs annexes.

11.2. Implantation des constructions et modelage du terrain

1. Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter à la nature et à la topographie du terrain (pente, orientation).

2. In fine, le modelage du terrain ne pourra comporter :

- aucun mouvement de terre en limite de propriété.
- aucun mouvement de terre de plus de 0.50 m par rapport au terrain naturel dans une bande de 4 mètres par rapport aux limites de propriété.
- aucun mouvement de terrain de plus 1.30 m par rapport au terrain naturel sur le reste de la parcelle.

11.3. Aspects des façades, murs et éléments verticaux

1. Les façades devront être en maçonnerie enduite ou à « pierre vue ».

L'utilisation du bois est tolérée dans 3 cas :

- soit il est utilisé pour les annexes, appentis, garages accolés ou non au bâtiment principal ;
- soit il est utilisé pour traiter le triangle supérieur des pignons ;
- soit il est utilisé pour des constructions contemporaines à ossature bois apparente.

Les constructions bois de type chalet (pastiche du style montagnard, canadien, ou tyrolien) sont interdits.

2. Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis à vis de l'environnement telles que réverbération, impact de couleurs trop vives ou inhabituelles etc.

Le blanc pur et les teintes vives sur de grandes surfaces sont interdits.

Les éléments en bois devront présenter une teinte bois naturel.

11.4. Aspects des toitures

1. Volumétrie : les toitures seront à deux pans minimum. Elles peuvent comporter des croupes.

Les toitures terrasses et/ou les toitures à un pan sont autorisées si elles constituent un élément d'accompagnement architectural au volume principal de la construction.

7. 2. Pentes : Les toitures auront une pente minimum de 60%. Les pentes de toit des annexes pourront avoir une pente plus faible.

3. Ouvertures :

Seules sont autorisées :

- les jacobines à raison de deux unités maximum par pan de toiture ;
- les fenêtres intégrées à la pente du toit.

4. Débords de toiture : ils seront de 0.50 m minimum.

5. Couvertures : elles devront être de couleur « gris ardoise ».

6. Faitages : ils doivent être dans le sens de la longueur du volume principal.

7. Les capteurs solaires sont autorisés intégrés à la pente du toit, mais également en façade.

11.5. Aspects des clôtures

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer.

En cas de réalisation d'une clôture, elle sera réalisée avec des éléments type pierre, bois, végétation. Sa hauteur ne dépassera pas 1.60m. Elle pourra être réalisée avec un grillage posé sur un mur bahut de 0.40m maximum, à condition d'être doublée par de la végétation.

Les murs existants peuvent être prolongés ou reconstruits à leur hauteur d'origine avec le même traitement de surface.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers.

Article AUC 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5.50 m x 2,50 m par véhicule, plus les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé, au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
 - 1 place de stationnement pour 80 m² de SHON, avec un minimum de 2 places par logement.
 - Et 1 place-visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'un habitat de type intermédiaire et 1 place-visiteur en parking de surface par lot dans le cadre d'habitat individuel.
 - 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.

50% minimum des places de stationnement exigées doivent être assurées en places couvertes, à l'exception des places-visiteurs.

- **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**
 - 1 place de stationnement pour 20 m² de SHON.
- **Pour les constructions à usage commercial :**
 - 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de vente
- **Pour les hôtels :**
 - 1 place de stationnement par chambre.
- **Pour les restaurants ou les bars**
 - 1 place de stationnement pour 6 m² de SHON.

12.2. Dans le cas d'un hôtel-restaurant, les obligations ne sont pas cumulables et l'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul.

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

12.4. En cas de restauration d'immeubles dans leur volume existant, sans changement de destination et n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

12.5. Toutefois, en cas de contrainte d'ordre technique ou urbanistique empêchant d'aménager le nombre de places de stationnement nécessaires sur l'unité foncière, le constructeur peut réaliser les places manquantes (à l'exception des places visiteurs) sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres du premier et que les dites places soient affectées à l'opération projetée.

12.6. Dans l'hypothèse où les dispositions contenues dans les paragraphes ci-dessus ne peuvent être respectées, le constructeur peut verser une participation financière proportionnelle au nombre des places non réalisées (participation prévue à l'article L 421.3 du code de l'urbanisme et fixée par délibération du conseil municipal conformément au décret n° 77-739 du 7 juillet 1977), ou exceptionnellement obtenir une concession à long terme dans un parc de stationnement public.

Article AUC 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Les parcs de stationnement doivent être plantés.

Les haies monospécifiques de thuyas et de lauriers sont proscrites. En limite de parcelle, il sera préféré des plantations mixtes de végétaux persistants et caducs.

Les arbres de hautes tiges choisis seront des feuillus.

Article AUC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Le COS est fixé à 0,30.

14.2. Ces COS seront applicables une fois que le découpage des lots aura été établi.

REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS AU

Caractère du secteur

Le secteur AU correspond à un secteur à caractère naturel de la commune, réservé à une urbanisation future.

Il définit un secteur à la périphérie desquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble du secteur.

Il s'agit de la zone AU de «la Perrotière» et de «Cret Bolin» .

Après réalisation des équipements publics, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite.

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

Sans objet.

ARTICLES AU 2 à AU 14

Ces articles seront réglementés dans le cadre de la modification ou de la révision du PLU à engager ultérieurement pour ouvrir ces zones à l'urbanisation.

- Titre IV -

**Dispositions applicables
aux zones A**

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **A** correspond à des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans cette zone, le permis de démolir pour les bâtiments à protéger au titre de l'article L123.1.7, repérés sur le règlement graphique est exigé.

On distingue le secteur suivant :

- **AS**, qui définit des secteurs agricoles présentant des enjeux paysagers.

Article A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article **A2** sont interdites.

Article A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs **A** :

▪ les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les exhaussements ou les affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions ou installations autorisées dans la zone.
2. Sont autorisées les constructions à usage de logement de fonction pour les agriculteurs dans la limite de 200 m² de SHON et leurs annexes, à condition qu'ils se situent à proximité immédiate du bâtiment d'exploitation.
3. Les annexes à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale.
4. Le changement de destination des bâtiments agricoles, dans le volume existant, à condition qu'ils présentent une valeur patrimoniale et que cela ne compromette pas le fonctionnement de l'activité agricole. (Cela concerne un bâtiment repéré par un cercle vert sur le Règlement graphique (*documents IV.2 et IV.3*)).
5. Les terrains de camping à condition qu'il s'agisse de structures de type « camping à la ferme » .
6. Les installations classées à condition qu'elles soient justifiées par les activités autorisées dans la zone.
7. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux exploitations agricoles.
8. Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la condition qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.

▪ **Prescriptions d'isolement acoustique :**

Conformément à la loi 92-1444 du 31 Décembre 1992 et au décret 95-21 du 9 Janvier 1995 relatifs à la lutte contre le bruit, une bande de nuisances sonores a été établie par l'arrêté préfectoral du 25 Juin 1999 de par et d'autre de la RN504. A l'intérieur de cette bande, repérée sur le Règlement graphique (*documents IV.2 et IV.3*) des prescriptions d'isolement acoustique seront imposées aux constructions à usage d'habitation.

▪ **Prescriptions constructives pour les zones soumises aux risques d'inondation du Ruisseau des Bruyères et de la Grande Forêt.**

Tout nouveau remblai est interdit.

La cote plancher doit être rehaussée de 0,5 m par rapport au terrain naturel.

Dans les secteurs AS :

Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la condition qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.

Spécificité pour la parcelle 3150 au lieu-dit « Les Cortieux » :

Les nouvelles constructions ne seront autorisées qu'au plus près de l'auberge existante à l'Est de la parcelle. Le reste servira à l'amélioration du parking.

Article A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES , ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

2. L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

4. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

6. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

Article A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Toutes constructions non destinées à l'habitation pourront être alimentées en eau potable partir des ressources privées.

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement autonome conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai de deux ans.

4.3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Article A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul est fixé comme suit :

- pour la route nationale, 35 m par rapport à l'axe de la voie.
- pour les routes départementales de 1^{ère} catégorie, 20 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- pour les routes départementales de 2^{nde} catégorie, 14 mètres par rapport à l'axe *de la voie*.
- pour les voies communales, 8 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- pour les chemins ruraux, 6 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Ces reculs pourront être réduits dans les cas suivants :

5. Dans les périmètres d'agglomération au sens du Code de la Route.
6. Dans les terrains en pente de plus de 20 % (mesurée à partir du bord de la voie sur la longueur de l'emprise de la construction), sans descendre en dessous de :
 - 14 mètres (amont et aval) de l'axe des voies pour les routes départementales de 1^{ère} catégorie ;
 - 10 mètres (amont et aval) de l'axe des voies pour les routes départementales de 2nde catégorie.
7. Pour les voies en impasse, où le recul pourra être ramené à 5 mètres de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.
8. Dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

Pour tous ces reculs, une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages enterrés (garages, piscine, cave...) ne dépassant pas le sol naturel de 0,60 mètres.

Article A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Bâtiments principaux correspondant aux bâtiments agricoles et/ou aux constructions à usage d'habitation pour les agriculteurs

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

Cette distance minimum ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Les constructions peuvent s'implanter aux limites séparatives de propriété en cas:
 - de construction simultanée de part et d'autre de la limite
 - de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite séparative de propriété.
- Dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

2. Cependant, lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport à la limite haute des berges des cours d'eau.

7.2. Annexes

1. Les annexes, non intégrées au volume de la construction principale, tels que garages, abri, etc. peuvent s'implanter librement, sauf les piscines enterrées qui devront être établies à 2 m minimum des limites séparatives de propriété.

2. Cependant, lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport à la limite haute des berges des cours d'eau.

Article A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

Article A 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règle particulière.

Article A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol naturel à son aplomb.

La hauteur est mesurée entre :

- l'égout de toiture et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
- l'égout de toiture et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, croupes, jacobines et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

10.1. Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres, sauf pour les annexes non intégrées au volume de la construction principale où la hauteur maximale est limitée à 3,50 mètres hors tout.

10.2. Pour les bâtiments d'exploitation agricoles :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

Article A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes :

Les dispositions applicables sont celles contenues dans le règlement UD.

11.2. Pour les bâtiments d'exploitation agricoles :

1. Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis à vis de l'environnement telles que réverbération, impact de couleurs trop vives ou inhabituelles etc.

Le blanc pur et les teintes vives sur de grandes surfaces sont interdits.

Les bardages en bois devront être utilisés de préférence et présentés une teinte bois naturel.

2. Les toitures devront présenter deux pans minimum et avec une pente minimum de 25%.

3. Les couvertures devront être de couleur gris ardoise ou de teinte brune.

11.3 Bâtiments à protéger (se référer au règlement graphique)

Toute modification ou rajout susceptible d'altérer l'intégrité architecturale des bâtiments de caractère à protéger pour des motifs d'ordre culturel et historique, est interdite.

Article A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation : les dispositions applicables sont celles contenues dans le règlement UD.

Article A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Article A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas réglementé. Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles A3 à A13.

- Titre V -

**Dispositions applicables
aux zones N**

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

- **Les secteurs N** définissent des secteurs naturels et forestiers équipés ou non, à protéger en raison :
 - soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
 - soit de l'existence d'une exploitation forestière,
 - soit de leur caractère d'espaces naturels.
- **Le secteur NH**, qui définit la zone naturelle d'intérêt scientifique des lacs et marais de St-Jean-de-Chevelu, qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de protection des biotopes en date du 29 Octobre 1990.
- **Le secteur NL**, qui définit le secteur de loisirs des lacs, destiné à la mise en valeur du camping et de la base de loisirs, et permettant l'aménagement de nouveaux espaces et équipements publics.
- **Les secteurs NU**, qui définissent des secteurs d'habitat isolé de taille limitée, où seule l'évolution du bâti existant peut être autorisée.

Dans cette zone, le permis de démolir pour les bâtiments à protéger au titre de l'article L123.1.7, repérés sur le règlement graphique est exigé.

Article N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

Article N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur N, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les dépôts à condition qu'il s'agisse de stockage de bois lié à une exploitation forestière.
2. Les installations classées à condition qu'elles soient justifiées par les activités autorisées dans la zone et que cela n'entraîne pour le voisinage aucune incommodité.
3. Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la condition qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.

Dans les secteurs NH, les occupations et utilisations du sol définies dans l'arrêté préfectoral de protection des biotopes en date du 29 Octobre 1990.

Dans les secteurs NL, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après conformément à l'article L145.5 du code de l'urbanisme :

1. Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées au fonctionnement et à la mise en valeur de la zone de loisirs des lacs.

2. Une construction à usage d'habitation à condition qu'il s'agisse d'un logement de fonction nécessaire à la gestion de la zone de loisirs et dans la limite de 200m² de SHON.
3. Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la condition qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.
4. L'aménagement et l'extension du terrain de camping. La création d'habitat léger de loisir.

Dans les secteurs NU, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, avec ou sans changement de destination à condition que l'ensemble de la construction ne dépasse pas 200m² de SHON.
2. Les annexes à condition qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale.
3. Les dépôts à condition qu'il s'agisse de stockage de bois de chauffage.
4. Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la condition qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.

Articles N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES , ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.
2. L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
3. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
4. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.
5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
6. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

Article N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.**4.1. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Toutes constructions non destinées à l'habitation pourront être alimentées en eau potable partir des ressources privées.

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement autonome conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai de deux ans.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

4.3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Article N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul est fixé comme suit :

- pour la route nationale, 35 m par rapport à l'axe de la voie.
- pour les routes départementales de 1^{ère} catégorie, 20 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- pour les routes départementales de 2nde catégorie, 14 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- pour les voies communales, 8 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- pour les chemins ruraux, 6 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Ces reculs pourront être réduits dans les cas suivants :

1. Dans les périmètres d'agglomération.
2. Dans les terrains en pente de plus de 20 % (mesurée à partir du bord de la voie sur la longueur de l'emprise de la construction), sans descendre en dessous de :
 - 14 mètres (amont et aval) de l'axe des voies pour les routes départementales de 1^{ère} catégorie ;
 - 10 mètres (amont et aval) de l'axe des voies pour les routes départementales de 2nde catégorie.
3. Pour les voies en impasse, où le recul pourra être ramené à 5 mètres de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.
4. Dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

Pour tous ces reculs, une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes et piscines.

Article N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Bâtiment principal

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

2. Cette distance minimum ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Les constructions peuvent s'implanter aux limites séparatives de propriété en cas :
 - de construction simultanée de part et d'autre de la limite.
 - de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite séparative de propriété.

- Dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

3. Cependant, lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport à la limite haute des berges des cours d'eau.

7.2. Annexes

1. Les annexes, non intégrées au volume de la construction principale tels que garages, abri, etc. peuvent s'implanter librement, sauf les piscines qui devront être établies à 2 m minimum des limites séparatives de propriété.

2. Cependant, lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport à la limite haute des berges des cours d'eau.

Article N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

Article N 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règle particulière.

Article N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol naturel à son aplomb.

La hauteur est mesurée entre :

- l'égout de toiture et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
- l'égout de toiture et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, croupes, jacobines et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

10.1. Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres, sauf pour les annexes non intégrées au volume de la construction principale où la hauteur maximale est limitée à 3,50 mètres hors tout.

10.2. Pour toutes les autres occupations et utilisations du sol :

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les dispositions applicables sont celles contenues dans le règlement UD, à l'exception du secteur NL où l'article 11 n'est pas réglementé.

Secteur Nu : bâtiments à protéger (se référer au règlement graphique) :

Toute modification ou rajout susceptible d'altérer l'intégrité architecturale des bâtiments de caractère à protéger pour des motifs d'ordre culturel et historique, est interdite.

Article N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5.50 m x 2,50 m par véhicule, plus les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé, au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
 - 1 place de stationnement pour 80 m² de SHON, avec un minimum de 2 places par logement.
 - Et 1 place visiteur en parking de surface pour 2 logements dans le cadre d'opérations d'habitat collectif et d'opérations d'aménagement d'ensemble type lotissement ou permis groupé.
 - 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.

50% minimum des places de stationnement exigées doivent être assurées en places couvertes, à l'exception des places-visiteurs.

- **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**
1 place de stationnement pour 20 m² de SHON.
- **Pour les constructions à usage commercial :**
1 place de stationnement pour 20 m² de surface de vente
- **Pour les salles de spectacles et de réunions :**
1 place de stationnement pour 4 places assises.
- **Pour les hôtels :**
1 place de stationnement par chambre.
- **Pour les restaurants ou les bars**
1 place de stationnement pour 6 m² de SHON.

12.2. Dans le cas d'un hôtel-restaurant, les obligations ne sont pas cumulables et l'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul.

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

12.4. En cas de restauration d'immeubles dans leur volume existant, sans changement de destination et n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

12.5. Toutefois, en cas de contrainte d'ordre technique ou urbanistique empêchant d'aménager le nombre de places de stationnement nécessaires sur l'unité foncière, le constructeur peut réaliser les places manquantes (à l'exception des places visiteurs) sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres du premier et que les dites places soient affectées à l'opération projetée.

12.6. Dans l'hypothèse où les dispositions contenues dans les paragraphes ci-dessus ne peuvent être respectées, le constructeur peut verser une participation financière proportionnelle au nombre des places non réalisées (participation prévue à l'article L 421.3 du code de l'urbanisme et fixée par délibération du conseil municipal conformément au décret n° 77-739 du 7 juillet 1977), ou exceptionnellement obtenir une concession à long terme dans un parc de stationnement public.

Article N 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Les parcs de stationnement doivent être plantés.

Les plantations le long des clôtures seront composées d'essences variées et locales. Les haies continues de résineux sont proscrites.

Les arbres de hautes tiges choisis seront des feuillus.

Article N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas réglementé. Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles N3 à N13.