

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SALINS LES BAINS

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT
MISE EN COMPATIBILITE DU PLU N°1

4 - Règlement

(suite à la Mise en Compatibilité par déclaration de projet)

PLU approuvé le 21/09/2009
MEC par DP prescrite le 14/11/2018
MEC par DP approuvé le 04/06/2019

Vu pour être annexé à la
délibération du

SOMMAIRE

TITRE I	3
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE II	9
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	10
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	18
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	27
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH	35
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY	41
TITRE III	49
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	49
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	50
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU2	60
TITRE IV	62
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	62
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	633
TITRE V	71
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	71
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	72

TITRE I
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 123,1 et R 123.21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SALINS LES BAINS.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1 - Les articles du Règlement National d'Urbanisme dits d'ordre public dont la liste figure à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme et qui demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ces articles concernent :

- * R 111-2 : salubrité et sécurité publiques
- * R 111-3-1 : exposition à des nuisances
- * R 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
- * R 111-15 : respect des préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L 110-2 du Code de l'Environnement
- * R 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

2 - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété qui sont en annexe de ce Plan Local d'Urbanisme.

3 - Si elles sont plus restrictives les règles de ce Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à celles des lotissements approuvés avant l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme aux tiers, sous réserve des dispositions de l'article L 315-8 du code de l'urbanisme.

Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du P.L.U. qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du Plan Local d'Urbanisme dans les conditions prévues à l'article L 315.4 du Code de l'Urbanisme.

4 – L'article L 111-7 du code de l'urbanisme qui fixe la liste des cas où il peut être sursis à statuer sur une demande d'autorisation d'utiliser ou d'occuper le sol.

5 – L'article R111-13 du code de l'urbanisme qui permet de refuser un permis de construire, si le terrain n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité.

6 - L'article L.133-1 du code de la santé public qui oblige, dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, le raccordement des immeubles à ce réseau. Toutefois la communauté peut accorder une prolongation du délai de raccordement aux propriétaires ayant fait l'objet d'un PC datant de moins de 10 ans, lorsque ces immeubles sont pourvus d'installation réglementaire d'assainissement non collectif.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

1 - Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n° 3 du dossier.

2 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants sont :

→ La zone **UA**, zone à caractère central, correspondant essentiellement au noyau ancien de la ville. Cette zone se subdivise en deux secteurs :

Le secteur **UAa**, correspondant au hameau de Blégnny

Le secteur **UAI**, réservés aux équipements publics collectifs et aux commerces

→ La zone **UB**, correspond à la périphérie immédiate de la zone UA et aux extensions urbaines présentant un bâti dense, en ordre semi-continu à discontinu. Cette zone comprend un secteur :

Le secteur **UBI**, réservé aux équipements sportifs, scolaires, sociaux et socio-culturels

→ La zone **UD**, zone correspondant à la périphérie pavillonnaire et à l'extension des hameaux.

→ La zone **UH**, zone correspondant au camping-caravaning.

→ La zone **UY**, zone réservée principalement aux établissements industriels, aux dépôts et aux installations publiques ou privées. Cette zone comprend un secteur :

Le secteur **UYa**, réservé à l'implantation d'aires de stationnement et de dépôts couvertes

3 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées aux plans par les indices correspondants sont :

→ La zone **AU**, zone à urbaniser destinée à recevoir à court terme des constructions de façon organisée. Cette zone se subdivise en quatre secteurs :

AUa : secteur de Préval soumis aux conditions particulières de l'article L123-2-a) du code de l'urbanisme.

AUh réservé à l'implantation d'une maison de retraite spécialisée pour personnes âgées.

AUI, secteur réservé au développement des activités de loisirs, liées au Parc des Cordeliers

AUIs, secteur réservé à la réalisation d'aires de stationnement, liées au Parc des Cordeliers

AUs, secteur réservé à l'urbanisation future pour des équipements hospitaliers ou thermaux.

→ La zone **AU2**, zone non équipée réservée à l'urbanisation future à long terme, et qui ne pourra être aménagée que par modification du PLU

4 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants sont :

→ La zone **A**, zone agricole où des aménagements liés à l'activité agricole sont autorisés.

5 - Les zones naturelles ou forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans par les indices correspondants sont:

→ La zone **N**, zone naturelle strictement protégée. Cette zone se subdivise en trois secteurs :

Nc, secteur de protection de captage d'eau

Nh, secteur dans lequel sont admis l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que la construction de leurs annexes fonctionnelles

NI, secteur à constructibilité limitée et réservé à l'établissement Fort Aventure

Les plans comportent aussi :

- les terrains classés par ce P.L.U. comme **espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer** auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme

- **les emplacements réservés** aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L 123.17 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - DEFINITIONS

La notion d'extension mesurée des bâtiments existants :

Il s'agit à la fois d'extension horizontale, de surélévation, de transformation de surface hors-œuvre brute en surface hors-œuvre nette.

La "mesure" est appréciée vis-à-vis de deux critères :

- l'habitabilité : L'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement ou doit permettre l'exercice plus commode d'une activité sans en changer l'importance.
- Le potentiel du bâtiment : Si le bâtiment comprend des parties réhabilitables non utilisées, on évitera de recourir à des extensions qui ne serait alors pas mesurées eu égard au potentiel du bâtiment.
- la qualité du site : Plus le site est sensible ou à surveiller, plus il sera fait preuve de vigilance dans l'étendue, mais surtout dans les modalités de l'extension.

ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles R 421.2g et R421.12 et suivants du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, la commune doit avoir délibéré pour demander l'instruction des autorisations de clôtures (sauf exceptions : ABF,...). Dans le cas contraire, l'instruction des demandes n'est pas effectuées.

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L442.1 et R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L123.1 et L130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311.1 du Code Forestier.

- Les démolitions peuvent être soumises à une autorisation prévue à l'article L321.3 et L421.26 al.2 – R421.26 à R421.28, R431.21, R431,36, R451.1 à R451.4 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques. La commune doit avoir délibéré pour demander l'instruction des autorisations de clôtures (sauf exceptions : ABF,...). Dans le cas contraire, l'instruction des demandes n'est pas effectuées.

- En application de l'Article R111.3.2 du Code de l'Urbanisme et du décret du 5 Février 1986, les permis de construire, de lotir ou de démolir, les autorisations de travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme, peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. La mise en œuvre de cette réglementation est du ressort du Service Régional de l'Archéologie.

- En application de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme : Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L720-5 du code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demis la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L720-5 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour 3 fauteuils.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée. »

- En application de l'article L531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent être immédiatement signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) de Franche Comté – service de régional de l'archéologie (7 rue Charles Nodier– 25043 BESANCON).

Le décret n°2004-490 prévoit que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations (art 1) »

Conformément à l'article 7 du même décret « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique donc elles sont connaissance »

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Il s'agit d'une zone à caractère central, correspondant essentiellement au noyau ancien de la ville, et pouvant comporter une pluralité de fonctions : habitat, services, activités économiques... La principale restant toutefois l'habitat.

La zone UA comprend :

- un secteur UAI réservé aux équipements collectifs publics et aux commerces.
- un secteur UAa correspondant au hameau de Blégnny.

Le permis de démolir est obligatoire sur l'ensemble de la zone.

Des zones de risques géologiques sont indiquées au plan de zonage.

Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., les travaux de toute nature ayant une incidence sur l'aspect extérieur des constructions ou parcelles sont soumis à autorisation (réfection de toitures ou de façades, peinture, abattage d'arbres, etc.), suivant les prescriptions du cahier des charges.

SECTION 1

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

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole, sauf dans le secteur UAa, sous réserve des conditions énoncées à l'article 2.
- les terrains de camping
- le stationnement des caravanes

Dans le secteur UAI, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sols qui ne sont pas liés et nécessaires à des aires de jeux, sports, loisirs et leurs bâtiments d'exploitation, ainsi qu'à des équipements collectifs publics, médicaux, sanitaires et sociaux, socioculturels et culturels, ainsi qu'à des commerces et des établissements de jeux.

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes peuvent être admises sous réserve de respecter les conditions particulières suivantes :

- Les annexes d'habitations sous réserve d'être en harmonie avec le bâti environnant.
- Les constructions à usage artisanal, ou d'entrepôt commercial, ainsi que les installations classées et l'extension des bâtiments agricoles, ne doivent pas entraîner pour le voisinage de nuisances inacceptables (bruits hors normes, odeurs, poussières...)
- Les utilisations et occupations du sol admises dans la zone, et situées en zone rouge ou bleue du PPRi de la Furieuse ne peuvent être autorisées que si elles sont conformes au règlement dudit PPRi.
- Les utilisations et occupations du sol admises dans la zone, et situées dans les zones de risques du PPR Mouvement de Terrain ne peuvent être autorisées que si elles sont conformes au règlement dudit PPRmt.

De plus, dans le secteur UAa est autorisée l'extension mesurée des installations agricoles soumises à autorisation et des bâtiments agricoles existants.

De plus, toutes les constructions sont autorisées dans le secteur compris entre le carrefour avec la RD345 (premier pont sur le ruisseau de Creux Lague) et le pont de Gouailles, le long de la RD345 dans le secteur de Blégny, dans la mesure où elles prennent en compte la sensibilité aux inondations.

SECTION 2 **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

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

2 - Voirie

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

Les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privées et ceux des services publics de faire aisément demi-tour. En cas d'impossibilité constatée, les projets feront l'objet d'un plan de sécurité en accord avec les services de protection incendie.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviales.

Tout rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues et, éventuellement, le prétraitement à prévoir.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Electricité et téléphone

Les réseaux seront enterrés, sinon dissimulés au mieux sur les façades, dans le cas d'un bâti continu.

ARTICLE UA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions particulières.

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

On pourra demander l'implantation des constructions à l'alignement des constructions existantes afin de conserver l'effet de rue, en tenant compte des contraintes liées à la sécurité et à la topographie.

Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., il sera fait application des prescriptions du Cahier des Charges.

ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble".

Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., il sera fait application des prescriptions du Cahier des Charges.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

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

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, à l'aplomb du point le plus haut.

La hauteur des constructions devra s'harmoniser avec celle des bâtiments voisins.

Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., il sera fait application des prescriptions du Cahier des Charges.

Dans le **secteur UAa** du hameau de Blégny, la hauteur ne doit pas excéder R+1+C.

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

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

Les prescriptions et recommandations relatives aux aspects extérieurs des constructions et de leurs prolongements portent sur des points dûment définis, qui sont déterminants dans la lecture des paysages construits.

Ces principaux points sont définis par .

- * le traitement des façades : volumétrie, épiderme, percements
- * la couverture : volumétrie, épiderme percements
- * l'accrochage au sol : niveau d'implantation
- * les abords : murets, plantations, mouvements de terrains.

Les prescriptions ou recommandations seront précisées en fonction des différents types d'urbanisation : secteur ancien, secteur pavillonnaire, secteurs de lotissements (habitat groupé jointif, habitat isolé rentrant dans une composition, petits collectifs), secteur artisanal.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec la tenue générale de la rue, du quartier et de l'environnement urbain. Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes.
- harmonie des volumes.
- pentes de toits conformes à ce qui existe au voisinage.
- choix de couleurs compatibles avec l'environnement bâti proche.

- volonté d'une intégration aussi parfaite que possible dans l'environnement urbain.

Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., il sera fait application des prescriptions du Cahier des Charges.

1-Traitement des façades

La Volumétrie

Il est demandé de rester dans l'esprit et la proportion des volumes existants (voir hauteur minimum et maximum en zone continue) en rive d'égout.

L'épiderme

Quelque soit le choix technique, on utilisera des teintes en harmonie avec la coloration générale, "ocres jaunes".

Les blancs et blancs cassés sont proscrits.

Pour les bâtiments existants en pierres appareillées on prendra soin de traiter les joints des pierres d'un liant ayant une coloration proche de celles-ci. Les joints noirs, rouges, etc..."cernant" les pierres sont proscrits.

Les percements

Pour le secteur ancien, restauration des bâtiments existants ou reconstruction, on prendra soin de ne pas "éventrer" une façade par des ouvertures nouvelles ne se référant pas aux modules existants sur celle-ci.

Le choix des huisseries se fera également en prenant en compte le graphisme des menuiseries existantes (dimension des vitrages et section des profils). Ces menuiseries d'origine seront à conserver si possible. Les proportions des baies sont très importantes et un traitement moderne peut tout à fait être acceptable (ex : 1 vantail et une seule vitre).

Dans tous les cas de figure, il faudra respecter de bonnes proportions entre les pleins et les vides.

2-La couverture

La volumétrie

Pour le secteur ancien, la volumétrie de la toiture devra s'accorder avec les volumétries avoisinantes.

La pente du toit à respecter est comprise entre 35 et 100%, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif.

L'axe de la toiture doit être orienté suivant la direction dominante du secteur.

En règle générale, on retiendra une solution de toiture à 2 pans, faitage perpendiculaire à ceux des constructions voisines (un pan possible pour les petites annexes) : cette solution affirme mieux l'esprit de la rue et de sa continuité bâtie. Elle offre, en étant économique, de meilleures possibilités d'évolution de la maison.

Les toitures terrasses ne seront tolérées que sur des bâtiments annexes de faible importance ou comme éléments restreints de liaison.

Les bâtiments publics marquant une singularité : la modernité est ce qu'il faut recommander pour les architectures publiques.

L'épiderme

Pour le secteur ancien il est demandé d'utiliser des tuiles plates apparentées à celles existantes sur le secteur ou tuile "canal" en petite montagne, ou tôle, ou inox plombé dans le Haut-Jura.

Les matériaux de couverture devront avoir un aspect de tuiles en terre cuite de teinte rouge ou rouge nuancé.

L'emploi de la tôle laquée est autorisé pour les bâtiments industriels et équipements publics.

Les ouvertures

Les verrières conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

3-L'accrochage au sol

Il faut éviter de créer des vallées entre chaque construction. Il convient de conserver le plus possible le terrain naturel. C'est la maison qui doit s'adapter à lui et non l'inverse.

4 -Les abords

Les clôtures

Sans être obligatoires, les clôtures quand elles existent forment façade sur l'espace public.

Il vaudra mieux choisir des solutions simples adaptées à la construction concernée et aux clôtures des constructions voisines si elles existent.

Les murs de pierres sèches existants seront si possible conservés et entretenus.

Les plantations

Les plantations ont un rôle fonctionnel et décoratif. Elles prolongent directement le logement, constituent le marquage de l'espace public et l'articulation avec l'espace naturel. Elles servent aussi à structurer les adaptations au sol et les différents mouvements de terrain.

Les haies vives sont recommandées ainsi que l'emploi d'essences locales adaptées au climat (noisetiers, charmille, troène, lilas, buis, etc..., tilleuls, frênes, érables etc., pour les hautes tiges). Il serait souhaitable de réintroduire les arbres fruitiers :

- rôle de coupe-vent, pare-soleil, écran visuel, odeurs ;
- marquage du rythme des saisons,
- complément direct de l'architecture (réintroduction souhaitée des plantes grimpantes sur les maçonneries). .

Il serait souhaitable qu'un arbre de haute tige soit planté en accompagnement de l'espace public.

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité.

D'une façon générale, les espaces libres de toute occupation doivent être traités en espaces verts.

Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P, il sera fait application des prescriptions du Cahier des Charges

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB correspond à la périphérie immédiate de la zone UA et aux extensions urbaines présentant un bâti dense, en ordre semi-continu à discontinu.

Elle présente une pluralité de fonctions parmi lesquelles domine cependant la fonction habitat, principalement sous forme d'immeubles.

La zone UB comprend :

- Un secteur **UBI** est réservé aux équipements sportifs, de loisirs ou socioculturels

Des zones de risques géologiques sont indiquées au plan de zonage.

Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., les travaux de toute nature ayant une incidence sur l'aspect extérieur des constructions ou parcelles sont soumis à autorisation (réfection de toitures ou de façades, peinture, abattage d'arbres, etc.), suivant les prescriptions du cahier des charges.

SECTION 1

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

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole, et leur extension.
- les terrains de camping

Dans le secteur UBI, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sols qui ne sont pas liés et nécessaires à des équipements sportifs, de loisirs et socioculturels.

ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes peuvent être admises sous réserve de respecter les conditions particulières suivantes :

- Les annexes d'habitations sous réserve d'être en harmonie avec le bâti environnant.
- Les constructions à usage artisanal, ou d'entrepôt commercial, ainsi que les installations classées et l'extension des bâtiments agricoles, ne doivent pas entraîner pour le voisinage de nuisances inacceptables (bruits hors normes, odeurs, poussières...)
- Les utilisations et occupations du sols admises dans la zone, et situées en zone rouge ou bleue du PPRi de la Furieuse ne peuvent être autorisées que si elles sont conformes au règlement dudit PPRi. Toutes les constructions sont autorisées dans le secteur compris entre le carrefour avec la RD345 (premier pont sur le ruisseau de Creux Lague) et le pont de Gouailles, le long de la RD345 dans le secteur de Blégnny, dans la mesure où elles prennent en compte la sensibilité aux inondations.
- Les utilisations et occupations du sols admises dans la zone, et situées dans les zones de risques du PPR Mouvement de Terrain ne peuvent être autorisées que si elles sont conformes au règlement dudit PPRmt.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

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

2 - Voirie

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

Les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privées et ceux des services publics de faire aisément demi-tour. En cas d'impossibilité constatée, les projets feront l'objet d'un plan de sécurité en accord avec les services de protection incendie.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviales.

Tout rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues et, éventuellement, le prétraitement à prévoir.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Electricité et téléphone

Les réseaux seront enterrés, sinon dissimulés au mieux sur les façades, dans le cas d'un bâti continu.

ARTICLE UB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions particulières.

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

On pourra demander l'implantation des constructions à l'alignement des constructions existantes afin de conserver l'effet de rue, en tenant compte des contraintes liées à la sécurité et à la topographie.

Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., il sera fait application des prescriptions du Cahier des Charges.

ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble".

Par exception, pour les bâtiments industriels préexistants au Plan Local d'Urbanisme, implantés sur limite ou à distance moindre de la limite séparative, les extensions et modifications pourront s'implanter à même distance que l'existant.

Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., il sera fait application des prescriptions du Cahier des Charges.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Dans le cas des piscine, le retrait est d'un mètre

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

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, à l'aplomb du point le plus haut.

Cette hauteur ne doit pas excéder R+4+C (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Dans le périmètre de la Z.P. P.A.U.P., il sera fait application des prescriptions du Cahier des Charges.

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

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

Les prescriptions et recommandations relatives aux aspects extérieurs des constructions et de leurs prolongements portent sur des points dûment définis, qui sont déterminants dans la lecture des paysages construits.

Ces principaux points sont définis par .

- * le traitement des façades : volumétrie, épiderme, percements
- * la couverture : volumétrie, épiderme percements
- * l'accrochage au sol : niveau d'implantation
- * les abords : murets, plantations, mouvements de terrains.

Les prescriptions ou recommandations seront précisées en fonction des différents types d'urbanisation : secteur ancien, secteur pavillonnaire, secteurs de lotissements (habitat groupé jointif, habitat isolé rentrant dans une composition, petits collectifs), secteur artisanal.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec la tenue générale de la rue, du quartier et de l'environnement urbain. Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes.
- harmonie des volumes.
- pentes de toits conformes à ce qui existe au voisinage.
- choix de couleurs compatibles avec l'environnement bâti proche.
- volonté d'une intégration aussi parfaite que possible dans l'environnement urbain.

Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., il sera fait application des prescriptions du Cahier des Charges.

1-Traitement des façades

La Volumétrie

Il est demandé de rester dans l'esprit et la proportion des volumes existants (voir hauteur minimum et maximum en zone continue) en rive d'égout.

L'épiderme

Quelque soit le choix technique, on utilisera des teintes en harmonie avec la coloration générale, "ocres jaunes".

Les blancs et blancs cassés sont proscrits.

Pour les bâtiments existants en pierres appareillées on prendra soin de traiter les joints des pierres d'un liant ayant une coloration proche de celles-ci. Les joints noirs, rouges, etc..."cernant" les pierres sont proscrits.

Les percements

Pour le secteur ancien, restauration des bâtiments existants ou reconstruction, on prendra soin de ne pas "éventrer" une façade par des ouvertures nouvelles ne se référant pas aux modules existants sur celle-ci.

Le choix des huisseries se fera également en prenant en compte le graphisme des menuiseries existantes (dimension des vitrages et section des profils). Ces menuiseries d'origine seront à conserver si possible. Les proportions des baies sont très importantes et un traitement moderne peut tout à fait être acceptable (ex : 1 vantail et une seule vitre).

Dans tous les cas de figure, il faudra respecter de bonnes proportions entre les pleins et les vides.

2-La couverture

La volumétrie

Pour le secteur ancien, la volumétrie de la toiture devra s'accorder avec les volumétries avoisinantes.

La pente du toit à respecter est comprise entre 35 et 100%, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif.

L'axe de la toiture doit être orienté suivant la direction dominante du secteur.

En règle générale, on retiendra une solution de toiture à 2 pans, faitage perpendiculaire à ceux des constructions voisines (un pan possible pour les petites annexes) : cette solution affirme mieux l'esprit de la rue et de sa continuité bâtie. Elle offre, en étant économique, de meilleures possibilités d'évolution de la maison.

Les toitures terrasses ne seront tolérées que sur des bâtiments annexes de faible importance ou comme éléments restreints de liaison.

Les bâtiments publics marquant une singularité : la modernité est ce qu'il faut recommander pour les architectures publiques.

L'épiderme

Les matériaux de couverture devront avoir un aspect de tuiles en terre cuite de teinte rouge ou rouge nuancé.

L'emploi de la tôle laquée est autorisé pour les bâtiments industriels et équipements publics.

Les ouvertures

Les verrières conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

3-L'accrochage au sol

Il faut éviter de créer des vallées entre chaque construction. Il convient de conserver le plus possible le terrain naturel. C'est la maison qui doit s'adapter à lui et non l'inverse.

4 –Les abords

Les clôtures

Sans être obligatoires, les clôtures quand elles existent forment façade sur l'espace public.

Il vaudra mieux choisir des solutions simples adaptées à la construction concernée et aux clôtures des constructions voisines si elles existent.

Les murs de pierres sèches existants seront si possible conservés et entretenus.

Les plantations

Les plantations ont un rôle fonctionnel et décoratif. Elles prolongent directement le logement, constituent le marquage de l'espace public et l'articulation avec l'espace

naturel. Elles servent aussi à structurer les adaptations au sol et les différents mouvements de terrain.

Les haies vives sont recommandées ainsi que l'emploi d'essences locales adaptées au climat (noisetiers, charmille, troène, lilas, buis, etc..., tilleuls, frênes, érables etc..., pour les hautes tiges). Il serait souhaitable de réintroduire les arbres fruitiers :

- rôle de coupe-vent, pare-soleil, écran visuel, odeurs ;
- marquage du rythme des saisons,
- complément direct de l'architecture (réintroduction souhaitée des plantes grimpantes sur les maçonneries). .

Il serait souhaitable qu'un arbre de haute tige soit planté en accompagnement de l'espace public.

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement de véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie de véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est réservé des surfaces accessibles selon les modalités suivantes :

- Pour les habitations : 2 places par logement
- Pour les bureaux : 1 place par 25 m² de SHON
- Pour les ateliers d'artisan : 1 place pour 25 m² de SHON
- Pour les commerces : 1 place par 25 m² de surface de vente

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité.

Les espaces libres de toute occupation doivent être traités en espaces verts.

Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P, il sera fait application des prescriptions du Cahier des Charges

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

La zone UD correspond à la périphérie de la ville et aux extensions urbaines souvent sous forme de pavillonnaire.

Cette zone présente généralement une structure assez lâche, avec une pluralité de fonctions parmi lesquelles domine cependant la fonction habitat.

Des zones de risques géologiques sont indiquées au plan de zonage.

Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., les travaux de toute nature ayant une incidence sur l'aspect extérieur des constructions ou parcelles sont soumis à autorisation (réfection de toitures ou de façades, peinture, abattage d'arbres, etc.), suivant les prescriptions du cahier des charges.

SECTION 1

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

ARTICLE UD.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole, et leur extension.
- les terrains de camping

ARTICLE UD.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes peuvent être admises sous réserve de respecter les conditions particulières suivantes :

- Les annexes d'habitations sous réserve d'être en harmonie avec le bâti environnant.
- Les constructions à usage artisanal, ou d'entrepôt commercial, ainsi que les installations classées et l'extension des bâtiments agricoles, ne doivent pas entraîner pour le voisinage de nuisances inacceptables (bruits hors normes, odeurs, poussières...)
- Les utilisations et occupations du sols admises dans la zone, et situées en zone rouge ou bleue du PPRi de la Furieuse ne peuvent être autorisées que si elles sont conformes au règlement dudit PPRi.

- Les utilisations et occupations du sols admises dans la zone, et situées dans les zones de risques du PPR Mouvement de Terrain ne peuvent être autorisées que si elles sont conformes au règlement dudit PPRmt.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD.3 - ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

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

2 - Voirie

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

Les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privées et ceux des services publics de faire aisément demi-tour. En cas d'impossibilité constatée, les projets feront l'objet d'un plan de sécurité en accord avec les services de protection incendie.

ARTICLE UD.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviales.

Tout rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette

autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues et, éventuellement, le prétraitement à prévoir.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel doit être réalisé selon la réglementation sanitaire en vigueur dans le département, et d'autre part, l'installation devra être conçue de façon à pouvoir être mise hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Electricité et téléphone

Les réseaux seront enterrés, sinon dissimulés au mieux sur les façades, dans le cas d'un bâti continu.

ARTICLE UD.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions particulières.

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

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., il sera fait application des prescriptions du Cahier des Charges.

ARTICLE UD.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est

le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble".

Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., il sera fait application des prescriptions du Cahier des Charges.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Dans le cas des piscine, le retrait est d'un mètre

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

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE UD.9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE UD.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, à l'aplomb du point le plus haut.

Cette hauteur ne doit pas excéder R+1+C ni 9 mètres (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Dans le périmètre de la Z.P. P.A.U.P., il sera fait application des prescriptions du Cahier des Charges.

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

ARTICLE UD.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

Les prescriptions et recommandations relatives aux aspects extérieurs des constructions et de leurs prolongements portent sur des points dûment définis, qui sont déterminants dans la lecture des paysages construits.

Ces principaux points sont définis par .

- * le traitement des façades : volumétrie, épiderme, percements
- * la couverture : volumétrie, épiderme percements
- * l'accrochage au sol : niveau d'implantation
- * les abords : murets, plantations, mouvements de terrains.

Les prescriptions ou recommandations seront précisées en fonction des différents types d'urbanisation : secteur ancien, secteur pavillonnaire, secteurs de lotissements (habitat groupé jointif, habitat isolé rentrant dans une composition, petits collectifs), secteur artisanal.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec la tenue générale de la rue, du quartier et de l'environnement urbain. Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes.
- harmonie des volumes.
- pentes de toits conformes à ce qui existe au voisinage.
- choix de couleurs compatibles avec l'environnement bâti proche.
- volonté d'une intégration aussi parfaite que possible dans l'environnement urbain.

Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., il sera fait application des prescriptions du Cahier des Charges.

1-Traitement des façades

La Volumétrie

Il est demandé de rester dans l'esprit et la proportion des volumes existants (voir hauteur minimum et maximum en zone continue) en rive d'égout.

L'épiderme

Quelque soit le choix technique, on utilisera des teintes en harmonie avec la coloration générale, "ocres jaunes".

Les blancs et blancs cassés sont proscrits.

Pour les bâtiments existants en pierres appareillées on prendra soin de traiter les joints des pierres d'un liant ayant une coloration proche de celles-ci. Les joints noirs, rouges, etc..."cernant" les pierres sont proscrits.

Les percements

Pour le secteur ancien, restauration des bâtiments existants ou reconstruction, on prendra soin de ne pas "éventrer" une façade par des ouvertures nouvelles ne se référant pas aux modules existants sur celle-ci.

Le choix des huisseries se fera également en prenant en compte le graphisme des menuiseries existantes (dimension des vitrages et section des profils). Ces menuiseries d'origine seront à conserver si possible. Les proportions des baies sont très importantes et un traitement moderne peut tout à fait être acceptable (ex : 1 vantail et une seule vitre).

Dans tous les cas de figure, il faudra respecter de bonnes proportions entre les pleins et les vides.

2-La couverture

La volumétrie

Pour le secteur ancien, la volumétrie de la toiture devra s'accorder avec les volumétries avoisinantes.

La pente du toit à respecter est comprise entre 35 et 100%, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif.

L'axe de la toiture doit être orienté suivant la direction dominante du secteur.

En règle générale, on retiendra une solution de toiture à 2 pans, faitage perpendiculaire à ceux des constructions voisines (un pan possible pour les petites annexes) : cette solution affirme mieux l'esprit de la rue et de sa continuité bâtie. Elle offre, en étant économique, de meilleures possibilités d'évolution de la maison.

Les toitures terrasses ne seront tolérées que sur des bâtiments annexes de faible importance ou comme éléments restreints de liaison.

Les bâtiments publics marquant une singularité : la modernité est ce qu'il faut recommander pour les architectures publiques.

L'épiderme

Les matériaux de couverture devront avoir un aspect de tuiles en terre cuite de teinte rouge ou rouge nuancé.

L'emploi de la tôle laquée est autorisé pour les bâtiments industriels et équipements publics.

Les ouvertures

Les verrières conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

3-L'accrochage au sol

Il faut éviter de créer des vallées entre chaque construction. Il convient de conserver le plus possible le terrain naturel. C'est la maison qui doit s'adapter à lui et non l'inverse.

4 –Les abords

Les clôtures

Sans être obligatoires, les clôtures quand elles existent forment façade sur l'espace public.

Il vaudra mieux choisir des solutions simples adaptées à la construction concernée et aux clôtures des constructions voisines si elles existent.

Les murs de pierres sèches existants seront si possible conservés et entretenus.

Les plantations

Les plantations ont un rôle fonctionnel et décoratif. Elles prolongent directement le logement, constituent le marquage de l'espace public et l'articulation avec l'espace naturel. Elles servent aussi à structurer les adaptations au sol et les différents mouvements de terrain.

Les haies vives sont recommandées ainsi que l'emploi d'essences locales adaptées au climat (noisetiers, charmille, troène, lilas, buis, etc..., tilleuls, frênes, érables etc..., pour les hautes tiges). Il serait souhaitable de réintroduire les arbres fruitiers :

- rôle de coupe-vent, pare-soleil, écran visuel, odeurs ;
- marquage du rythme des saisons,
- complément direct de l'architecture (réintroduction souhaitée des plantes grimpantes sur les maçonneries). .

Il serait souhaitable qu'un arbre de haute tige soit planté en accompagnement de l'espace public.

ARTICLE UD.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement de véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie de véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est réservé des surfaces accessibles selon les modalités suivantes :

- Pour les habitations : 2 places par logement
- Pour les bureaux : 1 place par 25 m² de SHON
- Pour les ateliers d'artisan : 1 place pour 25 m² de SHON
- Pour les commerces : 1 place par 25 m² de surface de vente

ARTICLE UD.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité.

Les espaces libres de toute occupation doivent être traités en espaces verts.

Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P, il sera fait application des prescriptions du Cahier des Charges

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à :

- 0,3 pour les constructions à usage d'habitation
- 0,70 pour les constructions à usage d'activités, équipements publics, socioculturel, ainsi que toute autre construction autorisée

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Il s'agit d'une zone réservée camping-caravaning.

SECTION 1

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

ARTICLE UH.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol en dehors de celles soumises à condition à l'article 2 suivant.

ARTICLE UH.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont seuls autorisés le camping-caravaning et les bâtiments d'exploitation, les aires de jeux, de sports et les parcs d'attraction ouvert au public.

Les utilisations et occupations du sols admises dans la zone, et situées en zone rouge ou bleue du PPRi de la Furieuse ne peuvent être autorisées que si elles sont conformes au règlement dudit PPRi.

Les utilisations et occupations du sols admises dans la zone, et situées dans les zones de risques du PPR Mouvement de Terrain ne peuvent être autorisées que si elles sont conformes au règlement dudit PPRmt.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH.3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible, conformément à l'article R111-4 du code de l'urbanisme, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée en application de l'article 682 du code Civil, par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

ARTICLE UH.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau Potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé..

L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseau d'eau pluviales est interdite.

Tout rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues et, éventuellement, le prétraitement à prévoir.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UH.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions particulières.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des RD472 et RD467

Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., il sera fait application des prescriptions du Cahier des Charges.

ARTICLE UH.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pas de prescription.

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

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE UH.9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE UH.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, à l'aplomb du point le plus haut, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas excéder 7 mètres.

Dans le périmètre de la Z.P. P.A.U.P., il sera fait application des prescriptions du Cahier des Charges.

ARTICLE UH.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

Les prescriptions et recommandations relatives aux aspects extérieurs des constructions et de leurs prolongements portent sur des points dûment définis, qui sont déterminants dans la lecture des paysages construits.

Ces principaux points sont définis par .

- * le traitement des façades : volumétrie, épiderme, percements
- * la couverture : volumétrie, épiderme percements
- * l'accrochage au sol : niveau d'implantation
- * les abords : murets, plantations, mouvements de terrains.

Les prescriptions ou recommandations seront précisées en fonction des différents types d'urbanisation : secteur ancien, secteur pavillonnaire, secteurs de lotissements (habitat groupé jointif, habitat isolé rentrant dans une composition, petits collectifs), secteur artisanal.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec la tenue générale de la rue, du quartier et de l'environnement urbain. Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes.
- harmonie des volumes.
- pentes de toits conformes à ce qui existe au voisinage.
- choix de couleurs compatibles avec l'environnement bâti proche.
- volonté d'une intégration aussi parfaite que possible dans l'environnement urbain.

Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., il sera fait application des prescriptions du Cahier des Charges.

1-Traitement des façades

La Volumétrie

Il est demandé de rester dans l'esprit et la proportion des volumes existants (voir hauteur minimum et maximum en zone continue) en rive d'égout.

L'épiderme

Quelque soit le choix technique, on utilisera des teintes en harmonie avec la coloration générale, "ocres jaunes".

Les blancs et blancs cassés sont proscrits.

Pour les bâtiments existants en pierres appareillées on prendra soin de traiter les joints des pierres d'un liant ayant une coloration proche de celles-ci. Les joints noirs, rouges, etc..."cernant" les pierres sont proscrits.

Les percements

Pour le secteur ancien, restauration des bâtiments existants ou reconstruction, on prendra soin de ne pas "éventrer" une façade par des ouvertures nouvelles ne se référant pas aux modules existants sur celle-ci.

Le choix des huisseries se fera également en prenant en compte le graphisme des menuiseries existantes (dimension des vitrages et section des profils). Ces menuiseries d'origine seront à conserver si possible. Les proportions des baies sont très importantes et un traitement moderne peut tout à fait être acceptable (ex : 1 vantail et une seule vitre).

Dans tous les cas de figure, il faudra respecter de bonnes proportions entre les pleins et les vides.

2-La couverture

La volumétrie

Pour le secteur ancien, la volumétrie de la toiture devra s'accorder avec les volumétries avoisinantes.

La pente du toit à respecter est comprise entre 35 et 100%, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif.

L'axe de la toiture doit être orienté suivant la direction dominante du secteur.

En règle générale, on retiendra une solution de toiture à 2 pans, faitage perpendiculaire à ceux des constructions voisines (un pan possible pour les petites annexes) : cette solution affirme mieux l'esprit de la rue et de sa continuité bâtie. Elle offre, en étant économique, de meilleures possibilités d'évolution de la maison.

Les toitures terrasses ne seront tolérées que sur des bâtiments annexes de faible importance ou comme éléments restreints de liaison.

Les bâtiments publics marquant une singularité : la modernité est ce qu'il faut recommander pour les architectures publiques.

L'épiderme

Les matériaux de couverture devront avoir un aspect de tuiles en terre cuite de teinte rouge ou rouge nuancé.

L'emploi de la tôle laquée est autorisé pour les bâtiments industriels et équipements publics.

Les ouvertures

Les verrières conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

3-L'accrochage au sol

Il faut éviter de créer des vallées entre chaque construction. Il convient de conserver le plus possible le terrain naturel. C'est la maison qui doit s'adapter à lui et non l'inverse.

4 –Les abords

Les clôtures

Sans être obligatoires, les clôtures quand elles existent forment façade sur l'espace public.

Il vaudra mieux choisir des solutions simples adaptées à la construction concernée et aux clôtures des constructions voisines si elles existent.

Les plantations

Les plantations ont un rôle fonctionnel et décoratif. Elles prolongent directement le logement, constituent le marquage de l'espace public et l'articulation avec l'espace naturel. Elles servent aussi à structurer les adaptations au sol et les différents mouvements de terrain.

Les haies vives sont recommandées ainsi que l'emploi d'essences locales adaptées au climat (noisetiers, charmille, troène, lilas, buis, etc..., tilleuls, frênes, érables etc., pour les hautes tiges). Il serait souhaitable de réintroduire les arbres fruitiers :

- rôle de coupe-vent, pare-soleil, écran visuel, odeurs ;
- marquage du rythme des saisons,
- complément direct de l'architecture (réintroduction souhaitée des plantes grimpantes sur les maçonneries). .

Il serait souhaitable qu'un arbre de haute tige soit planté en accompagnement de l'espace public.

ARTICLE UH.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, ainsi que les manœuvres d'entrée et de sortie de véhicules.

ARTICLE UH.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Dans les zones où les boisements sont réglementés, les plantations sont soumises à autorisation.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Il s'agit d'une zone réservée principalement aux établissements industriels, aux dépôts et aux installations publiques ou privées pouvant le cas échéant, accueillir des activités nuisantes ou dangereuses, dont le voisinage n'est pas désirable pour l'habitat.

Des zones de risques géologiques sont indiquées au plan de zonage.

Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., les travaux de toute nature ayant une incidence sur l'aspect extérieur des constructions ou parcelles sont soumis à autorisation (réfection de toitures ou de façades, peinture, abattage d'arbres, etc.), suivant les prescriptions du cahier des charges.

Il existe un secteur :

UYa réservé à l'implantation d'aires de stationnement et de dépôts couvertes.

SECTION 1

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

ARTICLE UY.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles qui sont liées et nécessaires à des activités de type artisanal, industriel, de bureaux, de services, de commerces, d'entrepôt commerciaux, d'équipements d'infrastructure, les constructions liées ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et de celles autorisées sous conditions à l'article UY.2 du présent règlement.

ARTICLE UY.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions à usage d'habitation strictement nécessaire au gardiennage des installations admises dans cette zone.

L'extension et l'aménagement de bâtiments existants, à condition que leur affectation soit conforme au statut de la zone.

Les installations et travaux divers suivants :

- les dépôts de véhicules
- les aires de stationnement
- les affouillement et exhaussement du sol

Les utilisations et occupations du sol admises dans la zone, et situées en zone rouge ou bleue du PPRi de la Furieuse ne peuvent être autorisées que si elles sont conformes au règlement dudit PPRi.

Les utilisations et occupations du sol admises dans la zone, et situées dans les zones de risques du PPR Mouvement de Terrain ne peuvent être autorisées que si elles sont conformes au règlement dudit PPRmt.

De plus :

- dans la zone de dangers graves en cas de rupture accidentelle de la canalisation de transport de gaz, les immeubles de grande hauteur et les Etablissements Recevant du Public (E.R.P.) de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie sont interdits.

- dans la zone de dangers très graves, en cas de rupture accidentelle de la canalisation de transport de gaz, les établissements recevant du public autorisés ne devront pas être susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

SECTION 2 **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE UY.3 - ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

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

2 - Voirie

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

Les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour. En cas d'impossibilité constatée, les projets feront l'objet d'un plan de sécurité en accord avec les services de protection incendie.

Les voies à créer doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds, et notamment, avoir une largeur minimale de 8 mètres.

ARTICLE UY.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviales.

Tout rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues et, éventuellement, le prétraitement à prévoir.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UY.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions particulières.

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

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Une implantation des constructions en retrait peut être demandée pour des raisons de sécurité.

Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., il sera fait application des prescriptions du Cahier des Charges.

En bordure de RD467, un recul minimum de 20 mètres est imposé pour toute construction.

ARTICLE UY.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.

Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., il sera fait application des prescriptions du Cahier des Charges.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

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

La distance entre deux constructions, sur un même terrain, doit être au moins égale à 4 mètres, pour des raisons de sécurité.

ARTICLE UY.9 - EMPRISE AU SOL

En bordure de RD467, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 40 %.

Toutefois, dans le secteur UYa, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 50 %.

ARTICLE UY.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, à l'aplomb du point le plus haut, ne peut excéder 20 m.

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

A l'exception d'équipements publics particulier, en bordure de la RD467, la hauteur maximum des bâtiments artisanale, industriels, d'entrepôts, de bureaux, ainsi que les extensions et aménagement de bâtiments existants, ne doit pas excéder 12 mètres de hauteur totale.

ARTICLE UY.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

Les prescriptions et recommandations relatives aux aspects extérieurs des constructions et de leurs prolongements portent sur des points dûment définis, qui sont déterminants dans la lecture des paysages construits.

Ces principaux points sont définis par .

- * le traitement des façades : volumétrie, épiderme, percements
- * la couverture : volumétrie, épiderme percements
- * l'accrochage au sol : niveau d'implantation
- * les abords : murets, plantations, mouvements de terrains.

Les prescriptions ou recommandations seront précisées en fonction des différents types d'urbanisation : secteur ancien, secteur pavillonnaire, secteurs de lotissements (habitat groupé jointif, habitat isolé rentrant dans une composition, petits collectifs), secteur artisanal.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec la tenue générale de la rue, du quartier et de l'environnement urbain. Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes.
- harmonie des volumes.
- pentes de toits conformes à ce qui existe au voisinage.
- choix de couleurs compatibles avec l'environnement bâti proche.
- volonté d'une intégration aussi parfaite que possible dans l'environnement urbain.

Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., il sera fait application des prescriptions du Cahier des Charges.

A) Généralités :

1. Par leur **aspect extérieur**, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages.

2. La **conception** des bâtiments devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel.

Les talus artificiels sont interdits ainsi que les buttes de terre.

3. **Toitures** : Les toitures terrasses sont interdites ainsi que les toits à un seul pan couvrant la totalité des bâtiments principaux.

B) Matériaux et teintes de tous les bâtiments y compris les annexes – Façades, clôtures et enseignes :

1-Traitement des façades

La Volumétrie

Il est demandé de rester dans l'esprit et la proportion des volumes existants (voir hauteur minimum et maximum en zone continue) en rive d'égout.

Les angles de retours devront être traités comme la façade principale sur une longueur minimum de 5 mètres.

Les façades aveugles en bordure de route sont interdites, ainsi que l'emploi de tôle ondulée en bardage.

L'épiderme

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses pierres, fausses briques, etc...

On pourra utiliser 60% maximum de bardages métalliques à condition que les façades intègrent des éléments de menuiserie, des matériaux enduits, briques ou éléments de maçonnerie soignés.

Les blancs et blancs cassés sont proscrits.

Dans tous les cas de figure, il faudra respecter de bonnes proportions entre les pleins et les vides.

2-L'accrochage au sol

Il faut éviter de créer des vallées entre chaque construction. Il convient de conserver le plus possible le terrain naturel. C'est la maison qui doit s'adapter à lui et non l'inverse.

3-Les abords

Les clôtures

Les clôtures grillagées, doublées de haies plurispécifiques, sont seules autorisées, par rapport aux voies ou limites séparatives.

Il vaudra mieux choisir des solutions simples adaptées à la construction concernée et aux clôtures des constructions voisines si elles existent.

Les murs de pierres sèches existants seront si possible conservés et entretenus.

Enseignes :

Elles devront être intégrées aux clôtures. Elles seront incluses dans un rectangle de 2m x 1m maximum. En applique sur une construction, l'enseigne devra être constituée de lettres détachées ne dépassant pas 1 m. Les enseignes en caisson sont interdites.

Les plantations

Les plantations ont un rôle fonctionnel et décoratif. Elles prolongent directement le logement, constituent le marquage de l'espace public et l'articulation avec l'espace naturel. Elles servent aussi à structurer les adaptations au sol et les différents mouvements de terrain.

Les haies vives sont recommandées ainsi que l'emploi d'essences locales adaptées au climat (noisetiers, charmille, troène, lilas, buis, etc..., tilleuls, frênes, érables etc..., pour les hautes tiges). Il serait souhaitable de réintroduire les arbres fruitiers :

- rôle de coupe-vent, pare-soleil, écran visuel, odeurs ;
- marquage du rythme des saisons,
- complément direct de l'architecture (réintroduction souhaitée des plantes grimpantes sur les maçonneries). .

Il serait souhaitable qu'un arbre de haute tige soit planté en accompagnement de l'espace public.

ARTICLE UY.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement de véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie de véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est réservé des surfaces accessibles selon les modalités suivantes :

- Pour les logements de fonction : 2 places par logement
- Pour les bureaux : 1 place par 25 m² de SHON

- Pour les installations industrielles : 2 places pour 25 m2 de SHON
- Pour les entrepôts : 1 place par 50 m2 de SHON.

ARTICLE UY.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les bâtiments seront agrémentés de plantations d'accompagnement et d'intégration, en faisant appel à des essences locales.

Un écran de verdure est imposé autour des dépôts, décharges, constructions inesthétiques.

D'une façon générale, les espaces libres de toute occupation doivent être traités en espaces verts.

Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P, il sera fait application des prescriptions du Cahier des Charges

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

C'est une zone non ou insuffisamment équipée réservée à l'urbanisation future qui peut cependant recevoir à court ou moyen terme des constructions de façon organisée. Elle accueillera des constructions individuelles et groupées, ainsi que des activités compatibles ou complémentaires avec la fonction résidentielle.

Ces installations et constructions doivent être réalisées dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements (cf. pièce n°2b du présent PLU). Les zones AU1 (à l'exception des secteurs) peuvent être aménagées par petites tranches cohérentes entre elles.

Une fois viabilisées aux frais de l'aménageur, en accord avec les services gestionnaires, les zones AU1 sont classées en UD par modification du POS.

Il existe plusieurs secteurs :

***AUa** : secteur de Préval soumis aux conditions particulières de l'article L123-2-a) du code de l'urbanisme.*

***AUh** réservé à l'implantation d'une maison de retraite spécialisée pour personnes âgées.*

***AUI**, secteur réservé au développement des activités de loisirs, liées au Parc des Cordeliers*

***AUIs**, secteur réservé à la réalisation d'aires de stationnement, liées au Parc des Cordeliers*

***AUs**, secteur réservé à l'urbanisation future pour des équipements hospitaliers ou thermaux. Un sous-secteur AUs₁ permet l'implantation d'activités de production et commercialisation de produits cosmétologiques.*

Des zones de risques géologiques sont indiquées au plan de zonage.

SECTION 1

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

ARTICLE AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole, et leur extension.
- les terrains de camping

Dans les zones AU1 hors secteur AUa, AUh, AUI, AUs et AUs₁ sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement
- les lotissements d'activité

Dans le **secteur AUa**, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors des constructions ou installations d'une superficie inférieure à 15 m² et de celles liées et nécessaires à la réalisation d'équipements d'infrastructure et d'équipements publics.

Dans le **secteur AUh**, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles qui sont liées et nécessaires à l'implantation d'une maison de retraite spécialisée pour personnes âgées et celles liées et nécessaires à la réalisation d'équipements d'infrastructure et d'équipements publics.

Dans le **secteur AUI**, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles qui sont liées et nécessaires au développement des activités de loisirs, liées au Parc des Cordeliers, à la protection et la sécurisation du puits de captage, celles liées et nécessaires à la réalisation d'équipements d'infrastructure et d'équipements publics et l'implantation du monument aux morts.

Dans le **secteur AUIs**, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en-dehors de celles qui sont liées et nécessaires à la réalisation d'aires de stationnement.

Dans le **secteur AUs**, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles qui sont liées et nécessaires à l'implantation d'équipements hospitaliers ou thermaux (y compris hébergements...) et celles liées et nécessaires à la réalisation d'équipements d'infrastructure et d'équipements publics.

Dans le sous-secteur AUs1, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles qui sont liées et nécessaires à l'implantation d'équipements hospitaliers ou thermaux (y compris hébergements...) et celles liées et nécessaires à la réalisation d'équipements d'infrastructure et d'équipements publics ; et à l'installation d'une activité de production et commercialisation de produits cosmétologiques.

ARTICLE AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les zones AU hors secteur AUa, AUh, AUI, AUs, AUs1 les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- 1 – Les équipements d'infrastructure et les constructions à usage d'équipements publics.
- 2 - Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont liés et nécessaires à un aménagement ou une occupation du sol autorisés dans la zone.
- 3 – L'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitations existant ainsi que la création de leurs annexes fonctionnelles.
- 4 – La reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et dans la limite de surface de plancher hors œuvre nette initialement bâtie en cas de destruction par sinistre.
- 5 – Les constructions à usage d'habitation ou d'activités isolées (commerce, artisanat, industrie, entrepôts, bureaux ou services...) ne sont admises que si elles respectent les principes suivants :

* Elles doivent garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

* Elles ne doivent pas nécessiter, du fait de leur seule création, extension ou aménagement, l'extension ou le renforcement des équipements publics de desserte.

* Elles doivent être compatible avec la réalisation à terme des schémas d'aménagement tel que présenté dans le document d'orientations générales du présent document d'urbanisme.

6 - Les utilisations et occupations du sols admises dans la zone, et situées en zone rouge ou bleue du PPRi de la Furieuse ne peuvent être autorisées que si elles sont conformes au règlement dudit PPRi. C'est en particulier le cas du secteur 1AUa.

7 - Les utilisations et occupations du sols admises dans la zone, et situées dans les zones de risques du PPR Mouvement de Terrain ne peuvent être autorisées que si elles sont conformes au règlement dudit PPRmt.

De plus, les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées... ne peuvent être admises que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

Elles ne sont autorisées que si leur surface hors œuvre nette est inférieure à 300 m². Toutefois, les constructions à usage d'activités artisanales ou commerciales ne sont autorisées que si leur surface hors œuvre nette est inférieure à 80 m². »

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU.3 - ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

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

2 - Voirie

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

Les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour. En cas d'impossibilité constatée, les projets feront l'objet d'un plan de sécurité en accord avec les services de protection incendie.

ARTICLE AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviales.

Tout rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues et, éventuellement, le prétraitement à prévoir.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Electricité et téléphone

Les réseaux seront enterrés, sinon dissimulés au mieux sur les façades, dans le cas d'un bâti continu.

ARTICLE AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions particulières.

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

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., il sera fait application des prescriptions du Cahier des Charges.

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

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

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble".

Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., il sera fait application des prescriptions du Cahier des Charges.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Dans le cas des piscines, le retrait est d'un mètre

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

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE AU.9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE AU.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, à l'aplomb du point le plus haut.

Cette hauteur ne doit pas excéder R+1+C ni 9 mètres (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

En zone AUs, cette hauteur ne doit pas excéder R+2+C ni 12 mètres (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., il sera fait application des prescriptions du Cahier des Charges.

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

ARTICLE AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

Les prescriptions et recommandations relatives aux aspects extérieurs des constructions et de leurs prolongements portent sur des points dûment définis, qui sont déterminants dans la lecture des paysages construits.

Ces principaux points sont définis par .

- * le traitement des façades : volumétrie, épiderme, percements
- * la couverture : volumétrie, épiderme percements
- * l'accrochage au sol : niveau d'implantation
- * les abords : murets, plantations, mouvements de terrains.

Les prescriptions ou recommandations seront précisées en fonction des différents types d'urbanisation : secteur ancien, secteur pavillonnaire, secteurs de lotissements (habitat groupé jointif, habitat isolé rentrant dans une composition, petits collectifs), secteur artisanal.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec la tenue générale de la rue, du quartier et de l'environnement urbain. Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes.
- harmonie des volumes.
- pentes de toits conformes à ce qui existe au voisinage.
- choix de couleurs compatibles avec l'environnement bâti proche.
- volonté d'une intégration aussi parfaite que possible dans l'environnement urbain.

Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., il sera fait application des prescriptions du Cahier des Charges.

1-Traitement des façades

La Volumétrie

Il est demandé de rester dans l'esprit et la proportion des volumes existants (voir hauteur minimum et maximum en zone continue) en rive d'égout.

L'épiderme

Quelque soit le choix technique, on utilisera des teintes en harmonie avec la coloration générale, "ocres jaunes".

Les enduits gris ciment ou de couleurs vives sont interdits. Les blancs et blancs cassés sont proscrits.

Pour les bâtiments existants en pierres appareillées on prendra soin de traiter les joints des pierres d'un liant ayant une coloration proche de celles-ci. Les joints noirs, rouges, etc..."cernant" les pierres sont proscrits.

Les percements

Pour le secteur ancien, restauration des bâtiments existants ou reconstruction, on prendra soin de ne pas "éventrer" une façade par des ouvertures nouvelles ne se référant pas aux modules existants sur celle-ci.

Le choix des huisseries se fera également en prenant en compte le graphisme des menuiseries existantes (dimension des vitrages et section des profils). Ces menuiseries d'origine seront à conserver si possible. Les proportions des baies sont très importantes et un traitement moderne peut tout à fait être acceptable (ex : 1 vantail et une seule vitre).

Dans tous les cas de figure, il faudra respecter de bonnes proportions entre les pleins et les vides.

2-La couverture

La volumétrie

La pente du toit à respecter est comprise entre 35 et 100%.

L'axe de la toiture doit être orienté suivant la direction dominante du secteur.

En règle générale, on retiendra une solution de toiture à 2 pans, faitage perpendiculaire à ceux des constructions voisines (un pan possible pour les petites annexes) : cette solution affirme mieux l'esprit de la rue et de sa continuité bâtie. Elle offre, en étant économique, de meilleures possibilités d'évolution de la maison.

Dans tous les cas, les toitures auront au moins 2 pans.

Les toitures terrasses ne seront tolérées que sur des bâtiments annexes de faible importance ou comme éléments restreints de liaison.

Les bâtiments publics marquant une singularité : la modernité est ce qu'il faut recommander pour les architectures publiques.

L'épiderme

Les matériaux de couverture devront avoir un aspect de tuiles en terre cuite de teinte rouge ou rouge nuancé.

L'emploi de la tôle laquée est autorisé pour les bâtiments industriels et équipements publics.

Les ouvertures

Les lucarnes de toit suivantes sont seules autorisées : lucarne rampante, lucarne à croupe et lucarne "œil de bœuf", ainsi que les fenêtres de toit.

3-L'accrochage au sol

Il faut éviter de créer des vallées entre chaque construction. Il convient de conserver le plus possible le terrain naturel. C'est la maison qui doit s'adapter à lui et non l'inverse.

4 –Les abords

Les clôtures

Les clôtures grillagées, doublées de haies plurispécifiques, sont seules autorisées, par rapport aux voies ou limites séparatives.

Il vaudra mieux choisir des solutions simples adaptées à la construction concernée et aux clôtures des constructions voisines si elles existent.

Les murs de pierres sèches existants seront si possible conservés et entretenus.

Les plantations

Les plantations ont un rôle fonctionnel et décoratif. Elles prolongent directement le logement, constituent le marquage de l'espace public et l'articulation avec l'espace naturel. Elles servent aussi à structurer les adaptations au sol et les différents mouvements de terrain.

Les haies vives sont recommandées ainsi que l'emploi d'essences locales adaptées au climat (noisetiers, charmille, troène, lilas, buis, etc..., tilleuls, frênes, érables etc., pour les hautes tiges). Il serait souhaitable de réintroduire les arbres fruitiers :

- rôle de coupe-vent, pare-soleil, écran visuel, odeurs ;
- marquage du rythme des saisons,
- complément direct de l'architecture (réintroduction souhaitée des plantes grimpantes sur les maçonneries). .

Il serait souhaitable qu'un arbre de haute tige soit planté en accompagnement de l'espace public.

ARTICLE AU.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement de véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie de véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est réservé des surfaces accessibles selon les modalités suivantes :

- Pour les habitations : 2 places par logement
- Pour les bureaux : 1 place par 25 m² de SHON
- Pour les ateliers d'artisan : 1 place pour 25 m² de SHON
- Pour les commerces : 1 place par 25 m² de surface de vente

De plus dans le **secteur AUh**, il sera prévu 40 places de stationnement.

ARTICLE AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité.

Les espaces libres de toute occupation doivent être traités en espaces verts.

Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P, il sera fait application des prescriptions du Cahier des Charges. Les demandes d'autorisation de travaux doivent être accompagnées d'une programme de plantations (plan + évaluation).

Dans les lotissements, groupes d'habitations, immeubles collectifs, dont le nombre de logements est supérieur à 10, un espace libre commun récréatif, égal à 10 % de la surface totale doit être prévu. Cet espace peut être planté ou utilisé en aire de jeux ou de détente, ou bien traité en espace vert, positionné en accompagnement des voies.

Il est imposé la plantation de 2 arbres pour 100 m² de SHON ou 100 m² de parking.

Dans le **secteur AUh**, un plan spécifique d'aménagement paysager recherchera une bonne intégration des implantations par rapport à l'environnement.

SECTION 3
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé ainsi :

Zone AU1 (hors secteur 1AUa, 1AUh, 1AUI et 1 AUs)	0,3
Secteur AUa	Pas de COS
Secteur AUh	Pas de COS
Secteur AUI	0,1
Secteur AUs	Pas de COS

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU2

C'est une zone non équipée réservée à l'urbanisation future à long terme, et qui ne pourra être aménagée que par modification du PLU.

La fonction dominante de cette zone sera résidentielle.

SECTION 1

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

ARTICLE 2AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées ou non conformes à l'article 2AU.2 sont interdites.

ARTICLE 2AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

A condition qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation future de la zone, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations techniques nécessaires à l'exploitation des services publics
- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants.
- Les utilisations et occupations du sol admises dans la zone, et situées en zone rouge ou bleue du PPRi de la Furieuse ne peuvent être autorisées que si elles sont conformes au règlement dudit PPRi.
- Les utilisations et occupations du sol admises dans la zone, et situées dans les zones de risques du PPR Mouvement de Terrain ne peuvent être autorisées que si elles sont conformes au règlement dudit PPRmt.

De plus, toutes les constructions sont autorisées dans le secteur compris entre le carrefour avec la RD345 (premier pont sur le ruisseau de Creux Lague) et le pont de Gouailles, le long de la RD345 dans le secteur de Blégny, dans la mesure où elles prennent en compte la sensibilité aux inondations.

SECTION 2
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescriptions particulières.

SECTION 3
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescriptions particulières.

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A. est la partie de la commune qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

Des zones de risques géologiques sont indiqués au plan de zonage.

Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., les travaux de toute nature ayant une incidence sur l'aspect extérieur des constructions ou parcelles sont soumis à autorisation (réfection de toitures ou de façades, peinture, abattage d'arbres, etc.), suivant les prescriptions du cahier des charges.

SECTION 1

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

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liés ou nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris l'habitation, sous réserve des conditions suivantes :

* l'habitat lié à l'activité agricole s'implantera dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments d'exploitation

- Le changement de destination des bâtiments repérés au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme (Cf. pièce 3.d) se fera dans le volume initial.

- La construction des installations classées liées à l'activité agricole à condition d'être implantée à une distance de 100 mètres de la limite des zones constructibles.

- Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures et les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors que cela ne compromet pas l'exploitation agricole.

- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti.

- Les utilisations et occupations du sols admises dans la zone, et situées en zone rouge ou bleue du PPRi de la Furieuse ne peuvent être autorisées que si elles sont conformes au règlement dudit PPRi.

- Les utilisations et occupations du sols admises dans la zone, et situées dans les zones de risques du PPR Mouvement de Terrain ne peuvent être autorisées que si elles sont conformes au règlement dudit PPRi.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie, ou si celle-ci est en remblai.

2 - Voirie

Est interdite l'ouverture de toute voie, privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée au titre de l'article A2.

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

Les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau Potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

En l'absence d'une distribution d'eau publique, une alimentation individuelle en eau potable, forage ou puits, peut être acceptée si la potabilité physico-chimique et microbiologique de l'eau et la protection contre tout risque de pollution peuvent être considérées comme assurées.

2 - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé..

L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseau d'eau pluviales est interdite.

Tout rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues et, éventuellement, le prétraitement à prévoir.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions particulières.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des RD472 et RD467 ;

Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., il sera fait application des prescriptions du Cahier des Charges.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble".

Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., il sera fait application des prescriptions du Cahier des Charges.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

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

Pas de prescriptions.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, à l'aplomb du point le plus haut, ne peut excéder 15 mètres.

Des hauteurs plus importantes peuvent être admises pour des équipements techniques particuliers.

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipement d'infrastructure.

Dans le périmètre de la Z.P. P.A.U.P., il sera fait application des prescriptions du Cahier des Charges.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

Les prescriptions et recommandations relatives aux aspects extérieurs des constructions et de leurs prolongements portent sur des points dûment définis, qui sont déterminants dans la lecture des paysages construits.

Ces principaux points sont définis par .

- * le traitement des façades : volumétrie, épiderme, percements
- * la couverture : volumétrie, épiderme percements
- * l'accrochage au sol : niveau d'implantation
- * les abords : murets, plantations, mouvements de terrains.

Les prescriptions ou recommandations seront précisées en fonction des différents types d'urbanisation : secteur ancien, secteur pavillonnaire, secteurs de lotissements (habitat groupé jointif, habitat isolé rentrant dans une composition, petits collectifs), secteur artisanal.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec la tenue générale de la rue, du quartier et de l'environnement urbain. Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes.
- harmonie des volumes.
- pentes de toits conformes à ce qui existe au voisinage.
- choix de couleurs compatibles avec l'environnement bâti proche.
- volonté d'une intégration aussi parfaite que possible dans l'environnement urbain.

Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., il sera fait application des prescriptions du Cahier des Charges.

1-Traitement des façades

La Volumétrie

Il est demandé de rester dans l'esprit et la proportion des volumes existants (voir hauteur minimum et maximum en zone continue) en rive d'égout.

L'épiderme

Quelque soit le choix technique, on utilisera des teintes en harmonie avec la coloration générale, "ocres jaunes".

Les blancs et blancs cassés sont proscrits.

Pour les bâtiments existants en pierres appareillées on prendra soin de traiter les joints des pierres d'un liant ayant une coloration proche de celles-ci. Les joints noirs, rouges, etc..."cernant" les pierres sont proscrits.

Les percements

Pour le secteur ancien, restauration des bâtiments existants ou reconstruction, on prendra soin de ne pas "éventrer" une façade par des ouvertures nouvelles ne se référant pas aux modules existants sur celle-ci.

Le choix des huisseries se fera également en prenant en compte le graphisme des menuiseries existantes (dimension des vitrages et section des profils). Ces menuiseries d'origine seront à conserver si possible. Les proportions des baies sont très importantes et un traitement moderne peut tout à fait être acceptable (ex : 1 vantail et une seule vitre).

Dans tous les cas de figure, il faudra respecter de bonnes proportions entre les pleins et les vides.

2-La couverture

La volumétrie

Pour le secteur ancien, la volumétrie de la toiture devra s'accorder avec les volumétries avoisinantes.

L'axe de la toiture doit être orienté suivant la direction dominante du secteur.

En règle générale, on retiendra une solution de toiture à 2 pans, faitage perpendiculaire à ceux des constructions voisines (un pan possible pour les petites annexes) : cette solution affirme mieux l'esprit de la rue et de sa continuité bâtie. Elle offre, en étant économique, de meilleures possibilités d'évolution de la maison.

L'épiderme

Les matériaux de couverture devront avoir un aspect de tuiles en terre cuite de teinte rouge ou rouge nuancé.

L'emploi de la tôle laquée est autorisé pour les bâtiments d'activités.

Les ouvertures

Les verrières conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

3-L'accrochage au sol

Il faut éviter de créer des vallées entre chaque construction. Il convient de conserver le plus possible le terrain naturel. C'est la maison qui doit s'adapter à lui et non l'inverse.

4 –Les abords

Les clôtures

Sans être obligatoires, les clôtures quand elles existent forment façade sur l'espace public.

Il vaudra mieux choisir des solutions simples adaptées à la construction concernée et aux clôtures des constructions voisines si elles existent.

Les murs de pierres sèches existants seront si possible conservés et entretenus.

Les plantations

Les plantations ont un rôle fonctionnel et décoratif. Elles prolongent directement le logement, constituent le marquage de l'espace public et l'articulation avec l'espace naturel. Elles servent aussi à structurer les adaptations au sol et les différents mouvements de terrain.

Les haies vives sont recommandées ainsi que l'emploi d'essences locales adaptées au climat (noisetiers, charmille, troène, lilas, buis, etc..., tilleuls, frênes, érables etc..., pour les hautes tiges). Il serait souhaitable de réintroduire les arbres fruitiers :

- rôle de coupe-vent, pare-soleil, écran visuel, odeurs ;
- marquage du rythme des saisons,

- complément direct de l'architecture (réintroduction souhaitée des plantes grimpantes sur les maçonneries). .

Il serait souhaitable qu'un arbre de haute tige soit planté en accompagnement de l'espace public.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, ainsi que les manœuvres d'entrée et de sortie de véhicules.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

D'une façon générale, les bâtiments agricoles devront être masqués par des plantations d'accompagnement.

Dans les zones où les boisements sont réglementés, les plantations sont soumises à autorisation.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Il s'agit de zones naturelles ou forestières à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou économique...

Il s'agit de la zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages...

C'est une zone de protection stricte dans laquelle seul est autorisé l'aménagement des constructions existantes.

Des zones de risques géologiques sont indiquées au plan de zonage.

Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., les travaux de toute nature ayant une incidence sur l'aspect extérieur des constructions ou parcelles sont soumis à autorisation (réfection de toitures ou de façades, peinture, abattage d'arbres, etc.), suivant les prescriptions du cahier des charges.

La zone N comprend les secteurs :

Nc, secteur de protection de captage d'eau

Nh, secteur dans lequel pourront être autorisées la réhabilitation, voire l'extension mesurée des bâtiments existants

NI, secteur à constructibilité limitée et réservé à l'établissement Fort Aventure

SECTION 1

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

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol en dehors de celles soumises à condition à l'article 2 suivant.

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone N :

- Les constructions ou installations directement liées à l'utilisation de la forêt, à l'exclusion de l'habitat.
- Les constructions et équipements directement liés et nécessaires à la gestion des milieux naturels.
- Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures (réservoirs, pylônes, postes transfo, ouvrage travaux hydrauliques), les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les constructions liées à leur réalisation sont admis à condition de ne pas compromettre la vocation de la zone.
- Les abris pour animaux lorsque leur emprise au sol est inférieure à 40 m² et leur hauteur inférieure à 3,5 m au faîtage. Les abris doivent être en bois, facilement démontables, fermés sur 3 faces. Les abris sont installés sur un sol de terre battue.
- En cas de destruction par sinistre, la reconstruction sur un même terrain est admise à condition de respecter la même destination et la même SHON.
- Les utilisations et occupations du sols admises dans la zone, et situées en zone rouge ou bleue du PPRi de la Furieuse ne peuvent être autorisées que si elles sont conformes au règlement dudit PPRi.
- Les utilisations et occupations du sols admises dans la zone, et situées dans les zones de risques du PPR Mouvement de Terrain ne peuvent être autorisées que si elles sont conformes au règlement dudit PPRmt.

De plus, dans le secteur Nh :

- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants avec ou sans changement de destination, ainsi que la création de leurs annexes fonctionnelles, accolées ou non au bâtiment principal. L'extension ou la transformation de locaux existants n'est admise qu'à condition d'être compatible avec les équipements et services existants.
- Les piscines sont admises à condition d'être situées à proximité d'une habitation existante.

Dans le secteur NI :

Sont seuls autorisés les aires de jeux, de sports et de loisirs et leurs bâtiments d'exploitation nécessaire et strictement liés au secteur et les installations sommaires pour l'accueil du public et les aires de stationnement nécessaires.

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments du secteur est inférieure à 30m².

Dans le secteur Nc :

Aucune utilisation ou occupation du sol, en dehors de celles liées et nécessaire à l'exploitation du captage d'eau potable, ni modification du sol par affouillement et exhaussement ne sont admises.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible, conformément à l'article R111-4 du code de l'urbanisme, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée en application de l'article 682 du code Civil, par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau Potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

En l'absence d'une distribution d'eau publique, une alimentation individuelle en eau potable, forage ou puits, peut être acceptée si la potabilité physico-chimique et microbiologique de l'eau et la protection contre tout risque de pollution peuvent être considérées comme assurées.

2 - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé..

L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseau d'eau pluviales est interdite.

Tout rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues et, éventuellement, le prétraitement à prévoir.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions particulières.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des RD472 et RD467

Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., il sera fait application des prescriptions du Cahier des Charges.

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

Pas de prescription.

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

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, à l'aplomb du point le plus haut, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas excéder 7 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipement d'infrastructure.

Dans le périmètre de la Z.P. P.A.U.P., il sera fait application des prescriptions du Cahier des Charges.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

Les prescriptions et recommandations relatives aux aspects extérieurs des constructions et de leurs prolongements portent sur des points dûment définis, qui sont déterminants dans la lecture des paysages construits.

Ces principaux points sont définis par .

- * le traitement des façades : volumétrie, épiderme, percements
- * la couverture : volumétrie, épiderme percements
- * l'accrochage au sol : niveau d'implantation
- * les abords : murets, plantations, mouvements de terrains.

Les prescriptions ou recommandations seront précisées en fonction des différents types d'urbanisation : secteur ancien, secteur pavillonnaire, secteurs de lotissements (habitat groupé jointif, habitat isolé rentrant dans une composition, petits collectifs), secteur artisanal.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec la tenue générale de la rue, du quartier et de l'environnement urbain. Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes.
- harmonie des volumes.
- pentes de toits conformes à ce qui existe au voisinage.
- choix de couleurs compatibles avec l'environnement bâti proche.
- volonté d'une intégration aussi parfaite que possible dans l'environnement urbain.

Dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., il sera fait application des prescriptions du Cahier des Charges.

1-Traitement des façades

La Volumétrie

Il est demandé de rester dans l'esprit et la proportion des volumes existants (voir hauteur minimum et maximum en zone continue) en rive d'égout.

L'épiderme

Les enduits teintés dans la masse sont préférés aux peintures (meilleur vieillissement et accrochage de la lumière).

Quelque soit le choix technique, on utilisera des teintes en harmonie avec la coloration générale, "ocres jaunes".

Les blancs et blancs cassés sont proscrits.

Pour les bâtiments existants en pierres appareillées on prendra soin de traiter les joints des pierres d'un liant ayant une coloration proche de celles-ci. Les joints noirs, rouges, etc..."cernant" les pierres sont proscrits.

Les percements

Pour le secteur ancien, restauration des bâtiments existants ou reconstruction, on prendra soin de ne pas "éventrer" une façade par des ouvertures nouvelles ne se référant pas aux modules existants sur celle-ci.

Le choix des huisseries se fera également en prenant en compte le graphisme des menuiseries existantes (dimension des vitrages et section des profils). Ces menuiseries d'origine seront à conserver si possible. Les proportions des baies sont très importantes et un traitement moderne peut tout à fait être acceptable (ex : 1 vantail et une seule vitre).

Dans tous les cas de figure, il faudra respecter de bonnes proportions entre les pleins et les vides.

2-La couverture

La volumétrie

Pour le secteur ancien, la volumétrie de la toiture devra s'accorder avec les volumétries avoisinantes.

La pente du toit à respecter est comprise entre 35 et 100%, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif.

L'axe de la toiture doit être orienté suivant la direction dominante du secteur.

En règle générale, on retiendra une solution de toiture à 2 pans, faitage perpendiculaire à ceux des constructions voisines (un pan possible pour les petites annexes) : cette solution affirme mieux l'esprit de la rue et de sa continuité bâtie. Elle offre, en étant économique, de meilleures possibilités d'évolution de la maison.

Les toitures terrasses ne seront tolérées que sur des bâtiments annexes de faible importance ou comme éléments restreints de liaison.

Les bâtiments publics marquant une singularité : la modernité est ce qu'il faut recommander pour les architectures publiques.

L'épiderme

Les matériaux de couverture devront avoir un aspect de tuiles en terre cuite de teinte rouge ou rouge nuancé.

L'emploi de la tôle laquée est autorisé pour les bâtiments industriels et équipements publics.

Les ouvertures

Les verrières conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

3-L'accrochage au sol

Il faut éviter de créer des vallées entre chaque construction. Il convient de conserver le plus possible le terrain naturel. C'est la maison qui doit s'adapter à lui et non l'inverse.

4 –Les abords

Les clôtures

Sans être obligatoires, les clôtures quand elles existent forment façade sur l'espace public.

Il vaudra mieux choisir des solutions simples adaptées à la construction concernée et aux clôtures des constructions voisines si elles existent.

Les murs de pierres sèches existants seront si possible conservés et entretenus.

Les plantations

Les plantations ont un rôle fonctionnel et décoratif. Elles prolongent directement le logement, constituent le marquage de l'espace public et l'articulation avec l'espace naturel. Elles servent aussi à structurer les adaptations au sol et les différents mouvements de terrain.

Les haies vives sont recommandées ainsi que l'emploi d'essences locales adaptées au climat (noisetiers, charmille, troène, lilas, buis, etc..., tilleuls, frênes, érables etc., pour les hautes tiges). Il serait souhaitable de réintroduire les arbres fruitiers :

- rôle de coupe-vent, pare-soleil, écran visuel, odeurs ;
- marquage du rythme des saisons,
- complément direct de l'architecture (réintroduction souhaitée des plantes grimpantes sur les maçonneries) . .

Il serait souhaitable qu'un arbre de haute tige soit planté en accompagnement de l'espace public.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, ainsi que les manœuvres d'entrée et de sortie de véhicules.

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Dans les zones où les boisements sont réglementés, les plantations sont soumises à autorisation.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.