



Département de Haute-Saône  
**COMMUNE DE CHAMPEY**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**REGLEMENT**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du ..... approuvant la modification du PLU.

Le Maire

## **MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT**

### **Modification du règlement**

Le présent règlement est divisé en cinq titres:

- TITRE I** - Dispositions générales
- TITRE II** - Dispositions applicables aux zones urbaines
- TITRE III** - Dispositions applicables aux zones à urbaniser
- TITRE IV** - Dispositions applicables aux zones agricoles
- TITRE V** - Dispositions applicables aux zones naturelles

Pour utiliser ce règlement, vous effectuez les opérations suivantes:

- Lecture des dispositions générales,
- Lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain, vous y trouvez le corps des règles qui s'appliquent à votre terrain,
- en fin de règlement, une annexe documentaire vous aidera dans la compréhension du corps de règles.

Sont joints en annexe :

- Définitions législatives et réglementaires,
- Annexe 1 : Liste des emplacements réservés,
- Annexe 2 : Périmètre d'application du Droit de Préemption Urbain,
- Annexe 3 : Périmètre d'application du Permisse de Démolir.

**TITRE I**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément aux articles R. 123-1, R. 123-4 et R. 123-9 du Code de l'Urbanisme relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Il s'applique aux occupations et utilisations du sol suivantes qui sont soumises à autorisation ou à déclaration :

- Les constructions,
- Les lotissements,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Le stationnement des caravanes,
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- Les installations et travaux divers:
  - \* Les parcs d'attractions, et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
  - \* Les aires de stationnement ouvertes au public,
  - \* Les dépôts de véhicules, et les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
  - \* Les affouillements et les exhaussements du sol,
- Les carrières,
- Les clôtures,
- Les travaux de démolition,
- Les coupes ou abattages d'arbres compris dans un espace boisé classé,
- Les défrichements (étant précisé que les démarches de défrichement concernant les espaces boisés classés sont irrecevables).

## **ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de CHAMPEY.

## **ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

1 - Le permis de démolir est exigé à l'intérieur du périmètre défini par la Zone Ua.

2 - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du règlement national d'urbanisme, à l'exception des articles visées à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme dites "Règles générales de l'Urbanisme".

3 - Sont et demeurent cependant applicables au territoire communal :

- Les articles R.111-2 (notion de salubrité et de sécurité publique), R.111-4 (notion de conservation des vestiges archéologiques), R.111-15 (permis de construire et respect de l'environnement).
- Les articles L. 111-9, L. 111-10 (opposabilité d'un avis à statuer et notion d'utilité publique).
- Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, reportées à titre indicatif dans les annexes du PLU.

- Le droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbaniser.
- La réglementation de la publicité, des enseignes et des pré-enseignes.

### **ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines qui peuvent comprendre des secteurs, et en zones naturelles. Les plans de zonage déterminent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

- 1- Les zones urbaines dites « zones U » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II couvrent le territoire déjà construit ainsi que les terrains équipés ou qui le seront à court terme. Ce sont les zones dans lesquelles les capacités des Equipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.
  - La zone Ua : Zone d'habitat dense correspondant au centre traditionnel
  - La zone Ub : Zone d'habitat moins dense correspondant aux extensions de l'agglomération.
  - La zone Ul : Zone destinée à recevoir des activités de loisirs.
- 2- Les zones à urbaniser dites « zones AU » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont des zones ayant vocation à être urbanisées.
  - La zone AU : Zone de réserve foncière à long terme dont la vocation est l'habitat, l'artisanat ou l'industrie.
  - La zone AUb : zone d'urbanisation à moyen terme dont la vocation est l'habitat
- 3- Les zones agricoles dites « zones A » auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont des zones équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
  - La zone A : zone de protection agricole.
- 4- Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont des zones à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
  - La zone N : zone naturelle de protection des sites, des espaces boisés et des zones sensibles.
- 5- Les espaces boisés classés sont représentés par une légende particulière, les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à créer ou à étendre. Ce classement entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L. 311-1 et suivants du Code Forestier.

- 6- Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue

Ils sont repérés sur les plans de zonage.

#### **ARTICLE 4- ADAPTATIONS MINEURES**

1 - « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. » (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme). Seules les adaptations dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement des zones et ne comportant aucun écart important par rapport aux règles énoncées sont admises. Les adaptations font l'objet d'une décision motivée du maire.

2 - Les équipements techniques (transformateurs électriques, abris bus, etc.) pourront être implantés à des reculs différents de ceux prévus aux articles 6, 7 et 8 des règlements de zones et pourront ne pas être soumis aux articles 9, 10 et 14, pour répondre au mieux aux besoins des services publics, sous réserve de s'intégrer harmonieusement au paysage bâti existant.

3 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (cf. article L.111-3 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme).

#### **ARTICLE 5– RAPPEL DIVERS**

##### Archéologie

De nouvelles procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive sont entrées en vigueur : loi n° 2001-44 du 17/01/2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 01/08/2003 - Décret d'application n°2002-89 du 16/01/2002, modifié par le décret n°2004-490 du 03/06/2004.

Conformément à l'article 1 du décret n°2002-89, modifié par l'article 4 du décret n°2004-490 du 03/06/2004, la saisine du Préfet de région est obligatoire pour les opérations suivantes, quel que soit leur emplacement :

- les zones d'aménagement concerté (ZAC) créées en application de l'article L.311-1 du Code de l'Urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les opérations de lotissement régies par l'article R.315-1 du Code de l'Urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.442-3 du Code de l'Urbanisme,
- les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L.122-1 du Code de l'Environnement,
- les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques, qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L.621-9 du Code de l'Urbanisme.

Les autres opérations (permis de construire, de démolir ou autorisations d'installation de travaux divers) donneront lieu à une saisine du Préfet de Région lorsqu'elles seront effectuées dans des zones délimitées par arrêté du Préfet de Région et/ou lorsqu'elles porteront sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixé dans les mêmes formes.

Outre les saisines obligatoires, de façon transitoire, les dispositions du Décret du 05/02/1986 (désormais abrogé) continuent de s'appliquer jusqu'à la parution des arrêtés de zonages. Le Service Régional d'Archéologie, dans le cadre des consultations, a été amené à communiquer un certain nombre d'information sur l'état des connaissances sur le patrimoine archéologique dans le cadre du porter à connaissance.

Enfin, en application du titre III de la Loi du 27/09/1941, validée, réglementant les découvertes fortuites, toute découverte de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie (7 rue Charles Nodier, 25043 BESANCON CEDEX, tél. : 03.81.65.72.00), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un archéologue habilité : tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal en application de la Loi n°80-832 du 15/07/1980 modifiée, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

#### Voies classées bruyantes

Le long des voies classées bruyantes, il sera fait application des dispositions de l'arrêté préfectoral bruit.

#### Récupération des eaux pluviales

Pour toute construction, les eaux pluviales doivent être infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...).

Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont également autorisés. En cas d'impossibilité de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle (à justifier), celles-ci peuvent être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Pour toute construction, la récupération des eaux pluviales pour d'autres usages est conseillée.

#### Zonage d'assainissement

En application de la loi sur l'eau, le zonage d'assainissement réalisé en 2006 délimite les différents secteurs d'assainissement collectif et non collectif.

### **ARTICLE 6- LEXIQUE ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

Dans les articles du règlement, les destinations des constructions font référence aux articles L.123-1 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'une construction regroupe plusieurs destinations, l'application du règlement s'effectue au prorata des surfaces de chaque destination.

#### Accès

L'accès se situe à la limite entre l'unité foncière et la voie publique et privée qui assure sa desserte.

### Acrotère

Elément supérieur d'un édifice situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords (muret en maçonnerie) ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

### Affouillement et exhaussement du sol

- *Affouillement du sol* : extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.
- *Exhaussement du sol* : remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si son épaisseur excède 2 mètres.

### Aire de stationnement

Emplacement couvert ou non permettant de laisser stationner et manœuvrer un véhicule. Il n'est pas fixé de normes de surfaces pour les aires de stationnement à l'exception des places pour personnes handicapées. Elles doivent cependant ne pas constituer un risque ou une gêne pour la circulation.

### Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines.

Pour l'application de l'article 6, toute voie ouverte à la circulation générale est assimilée à une voie publique.

### Annexes

Il s'agit de l'ensemble des constructions autres que la construction principale, telles que garages, appentis, serres, abris de jardin, chaufferies, piscines..., à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente. Ces constructions annexes sont isolées de la construction principale.

### Artisanat

Cette destination comprend les locaux et les annexes où sont exercées des activités de fabrication, transformation ou réparation de produits. Elle comprend les prestations de services (coiffeur, institut de beauté...). Elle exclut l'artisanat à caractère commercial (cf. définition commerce).

### Attiques (étage-attique)

Etage supérieur d'un édifice, construit en retrait et en général de façon plus légère. Il est généralement séparé du reste de l'élévation par une frise ou une corniche.

### Bureaux

La destination "bureaux" correspond aux locaux et annexes dans lesquels sont exercés des activités administratives, de gestion, de direction, de conseils, d'études, d'ingénierie, de recherche et développement,... soit en général les activités dites tertiaires et les activités des professions libérales (sans vente de produit : avocat, médecin...).



### Boxes à animaux

Cette destination ne correspond pas aux bâtiments d'élevages agricoles mais à des constructions pour les chevaux ou autre animal destiné à la compagnie de l'homme.

### Camping et caravanes (terrain de)

Les terrains de camping sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme. Ces arrêtés peuvent prévoir des règles particulières pour les terrains aménagés pour une exploitation saisonnière en application de l'article R.443-7.

L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs est soumis, selon la capacité d'accueil de ces terrains, à permis d'aménager ou à déclaration préalable. Ces terrains doivent être situés dans des secteurs constructibles.

Le permis d'aménager pour la création d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou plus de 6 emplacements (tentes, caravanes ou résidences mobiles et loisirs), ou l'agrandissement d'un terrain de camping (augmentation de plus de 10 % du nombre d'emplacements existants), est obligatoire sinon une déclaration préalable suffit.

Une caravane est un véhicule ou un élément de véhicule équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, qui conserve en permanence ses moyens de mobilité et peut donc être déplacé à tout moment. Le stationnement de caravanes est réglementé suivant son nombre et dans le temps.

### Carrière

Lieu d'où l'on extrait du sol ou du sous-sol des matériaux. La mise en exploitation d'une carrière par le propriétaire du sol est subordonnée à autorisation. En cours et en fin d'exploitation, l'exploitant est tenu de respecter les conditions de remise en état des sol qui lui ont été imposées lors de l'autorisation d'exploiter.

### Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection verticale au sol des volumes hors œuvre brut de l'ensemble des constructions (avant-toits, balcons et éléments non clos formant saillie sur façade, et piscines non couvertes exclus) à la surface de l'unité foncière.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, l'emprise au sol est calculée sur l'ensemble de l'opération.

### Coefficient d'occupation des sols

- *Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme*

Le coefficient d'occupation des sols qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés

comme espaces boisés en application de l'article L.130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L.123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R.123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L.123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division d'un terrain bâti.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L.123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, le COS est calculé sur l'ensemble de l'opération.

#### Combles

Les combles sont le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Lorsque la hauteur permet la construction avec combles, ceux-ci ne comportent qu'un seul niveau de plancher.

#### Commerce

La destination regroupe les locaux affectés à la vente de produits ou de services (salle de sports, agence de voyage...) et accessibles à la clientèle et leurs annexes. Elle comprend les activités artisanales à caractère commercial (boulangerie, boucherie...).

#### Contigu

Construction qui touche une limite, qui est accolé à une limite ou à une construction.

#### Egout du toit

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout correspond, dans la plupart des cas, à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.

#### Élément du paysage ou du bâti à protéger ou à mettre en valeur

C'est un élément ou un ensemble paysager ou bâti existant sur une ou plusieurs unité(s) foncière(s), que le PLU protège, en application de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme, pour son rôle dans le maintien des équilibres urbains, paysagers ou écologiques, sa qualité végétale, historique, architecturale ou culturelle.

### Emplacements réservés

En application des articles L.123-1 8° et L.123-2 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

L'article L.123-2 permet en outre de réserver un emplacement en vue de la réalisation de programme de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Cette réservation interdit toute construction ou aménagement autres que ceux prévus par le document d'urbanisme.

Les propriétaires concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'Urbanisme.

Emprise au sol : voir *coefficient d'emprise au sol*

### Emprise d'une voie

L'emprise d'une voie publique est délimitée par le ou les alignements. Elle se compose de la chaussée (partie utilisée pour la circulation des véhicules) et de ses annexes (accotements, trottoirs, espaces verts, stationnements, talus, caniveaux, fossés...). L'emprise d'une voie ne correspond donc par toujours uniquement à la plate-forme de la voie (chaussée et trottoirs).

### Entrepôt

Cette destination comprend les locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Elle diffère des surfaces de réserve dans les bâtiments à usage commercial.

### Epannelage

Ligne régulière ou irrégulière, formée par le couronnement de plusieurs constructions contiguës.

### Equipements collectifs ou d'intérêt collectif

On désigne comme "équipements collectifs" l'ensemble des installations, des réseaux, des bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont ils ont besoin. Il s'agit d'équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général dans les domaines culturel, sportif et de loisir, hospitalier, sanitaire, de la défense et de la sécurité, universitaire, administratif ou encore des lieux de culte, des pépinières d'entreprise, des aires d'accueil des gens du voyage... etc.

### Espace boisé classé

C'est un élément ou un ensemble végétal existant ou à créer que le PLU protège, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de cet élément ou ensemble végétal.

### Espace libre

Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement ou des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

### Espaces verts

Ils correspondent à des espaces à dominantes végétales, privés ou publics, indépendamment des végétaux qui les recouvrent (des graminées aux arbres). Leur vocation est urbaine (agrément, paysage, biodiversité). La notion d'espaces verts couvre ainsi les parcs d'agrément, les jardins d'ornement, les terrains cultivés urbains, les espaces boisés urbains et éventuellement les terrains de jeu et de sport.

### Espaces verts (EVP) ou Eléments remarquables du paysage

Ces éléments sont repérés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme et des prescriptions de nature à assurer leur protection sont incluses dans le règlement écrit. Ils correspondent à des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, à certains espaces boisés de la commune (arbres, parcs, haies, boisements) repérés dans le cadre de la ZPPAUP et lors de l'étude d'environnement pour l'ensemble de la commune. Ils sont repris dans le règlement sous la dénomination Espaces Verts Protégés.

### Exhaussement du sol : voir affouillement du sol

### Exploitation agricole

Cette destination regroupe les constructions correspondant notamment aux bâtiments nécessaires au stockage du matériel, des animaux et des récoltes de l'exploitant. Cette destination regroupe les activités qui en sont le prolongement ou qui ont pour support l'exploitation (transformation, hébergement à la ferme, ventes, ...).

### Extension mesurée d'une construction

On désigne par terme "extension mesurée" l'agrandissement modéré d'un bâtiment existant (<ou = à 50 % de la surface du bâtiment existant).

### Façade de parcelle (ou sur rue)

La façade d'une parcelle est sa limite côté alignement. C'est à la fois une ligne tracée sur la surface du sol et une longueur qu'il est souhaitable de mesurer. Lorsque l'unité foncière est desservie par plusieurs voies (par exemple : parcelle d'angle ou parcelle traversant un îlot), elle a plusieurs façades sur rue.

### Groupe d'habitations – Opérations groupées

Un groupe d'habitations constitue une opération de construction dans laquelle les bâtiments doivent être édifiés, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, bénéficiaire d'un permis de construire.

Les opérations groupées concernent des projets de constructions, permettant de gérer les espaces libres et l'implantation des constructions de façon globale et simultanée.

### Habitation et annexes des habitations

Cette destination correspond à tous les logements quel que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Lorsque la destination est autorisée, les annexes, en lien avec cette habitation, le sont également (garage, piscine, bûcher...) avec parfois des particularités mentionnées dans l'article de la zone.

## Hauteur

### *Mesurée en mètres*

La hauteur d'une construction est mesurée à partir :

- du niveau du trottoir au droit de la façade sur la voie si l'immeuble est implanté à l'alignement,
- du niveau du sol naturel (avant terrassements et exhaussements) s'il y a retrait, jusqu'au faitage (arête supérieure d'un toit, horizontale, résultant de l'intersection vers le haut des deux versants du toit). Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages indispensables et de faible dimension tels que les antennes, souches de cheminées, locaux techniques d'ascenseur, ...

Lorsqu'il s'agit de voies ou de terrains en pente, la hauteur ainsi définie est calculée au centre de la façade si la longueur de celle-ci est inférieure à 20 mètres, sinon au centre de chacun des éléments composant la façade, la largeur de chaque élément entrant dans le calcul ne pouvant excéder 20 mètres.

### *Mesurée en niveaux*

Le nombre de niveau(x) correspond au rez-de-chaussée (R) + le nombre d'étages (x-1) + éventuellement les combles (C).

$$\begin{aligned}x \text{ niveaux} &= R + (x-1) \\x \text{ niveaux } C &= R + (x-1) + C\end{aligned}$$

## Hébergement hôtelier

La destination regroupe les établissements commerciaux d'hébergements classés de type hôtel et résidence de tourisme définie par les différents arrêtés.

## Industrie

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle des produits.

## Installations classées pour la protection de l'environnement

Un établissement ou une activité entre dans la catégorie des "installations classées" quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, la protection de la nature et de l'environnement.

Dans un esprit de prévention, une réglementation a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation ou de déclaration selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause.

Une nomenclature précise les types d'installations soumis au régime de l'autorisation ou à celui de la déclaration.

Les services de la Préfecture sont chargés de l'application de cette procédure.

## Limites séparatives (de l'unité foncière)

Cette expression est redondante mais elle est conventionnellement utilisée pour désigner les limites de l'unité foncière autres que la façade sur rue.

On distingue donc :

- les limites séparatives qui touchent une voie, appelées encore "limites latérales" ou limites entre deux parcelles,
- les limites séparatives qui ne touchent pas une voie, appelées encore "fond de parcelle",
- les façades sur rue (cf. "façade");

### Loisirs (espace ayant une vocation de)

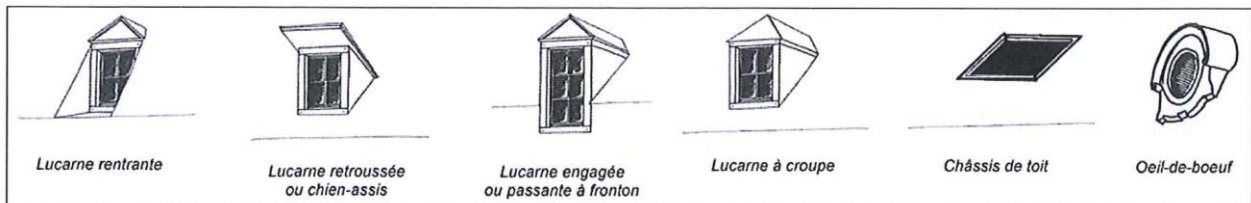
Cette destination regroupe ici l'ensemble des constructions permettant la pratique de sports (salle de sport, de tir, espace de jeux, acro-banches...), de loisirs (espace de détente, d'activité de campings et de caravaning, d'activité...).

### Lotissement

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (article L442-1 du code de l'urbanisme).

### Lucarnes

Baie aménagée dans un toit pour éclairer ou accéder à un comble. Il existe une grande variété de lucarnes :



### Marge d'isolement ou de recul

La marge d'isolement est la distance entre une construction et la limite de l'unité foncière ou de la zone.

### Niveau

Espace situé entre un plancher et le plafond qui lui est immédiatement supérieur.

### Opération d'ensemble

Une opération d'ensemble (ou opération d'aménagement) peut être un lotissement, une Zone d'Aménagement Concerté, une restauration immobilière, un permis de construire groupé, un remembrement et regroupement de parcelles par des Associations Foncières Urbaines....

Opérations groupées : voir groupe d'habitations

### Ordre des constructions (continu, semi-continu, discontinu)

L'ordre caractérise l'organisation des constructions le long des voies, l'ordre est "continu" lorsque la succession des constructions le long d'une même voie constitue une bande ininterrompue : les constructions sont contiguës aux limites séparatives latérales de l'unité foncière.

Par opposition, l'ordre peut être "discontinu" lorsque la construction n'est contiguë à aucune des limites séparatives latérales ou "semi-continu" lorsque la construction est contiguë à une seule des deux limites séparatives latérales.

### Parcelle

C'est une portion de terrain appartenant à un même propriétaire et constituant l'unité cadastrale.

### Restauration

Un édifice ancien ne peut être restauré que s'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable (les murs porteurs doivent être debout. Tout ou partie de la toiture doit subsister).

### Retrait ou recul

Distance entre tout point d'une construction et une ligne déterminée (axe de la voie, alignement, limite d'unité foncière, limite d'emprise des voies...).

### Saillie

Elle correspond à un élément de construction ou d'architecture qui est en avant de l'alignement ou du nu d'une façade (balcons, corniches, contreforts...).

En cas d'implantation à l'alignement, les saillies doivent respecter les règlements de voirie.

### Servitude d'utilité publique

Il s'agit de limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques en application de législations particulières.

### Surface de plancher

#### *Article R.112-2*

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

#### Terrain naturel

Le terrain naturel est le terrain avant travaux.

#### Unité foncière

Une unité foncière correspond à une propriété foncière d'un seul tenant composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

#### Voie privée commune

Voie privée dont l'utilisation est commune aux habitants de l'immeuble ou des immeubles desservis.

Une voie privée commune peut donc ne pas être ouverte à la circulation publique.

#### Voie publique et article 6

Pour application de l'article 6, toute voie ouverte à la circulation générale est assimilée à une voie publique.



**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES** **A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION**

### **Ua – Ub - U1**

#### **CARACTERE DES ZONES**

Les zones U concernent la partie du territoire actuellement bâtie et principalement affectée à l'habitation. Elle comprend le centre ancien et les habitations nouvelles.

#### **Zone Ua**

Elle représente le centre ancien du village de CHAMPEY qui doit être préservé et mis en valeur au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Elle se caractérise par un habitat dense continu le long des rues.

La restauration et la modernisation des constructions existantes, qui sont à privilégier, n'excluent pas la construction d'immeubles neufs s'harmonisant avec les bâtiments existants.

Le volume des bâtiments, la distribution des ouvertures, les matériaux et les teintes des enduits s'harmoniseront avec le bâti traditionnel ancien.

#### **Zone Ub**

Elle représente les secteurs construits plus récemment. Elle peut accueillir un mélange d'habitat collectif et individuel. Aux fins de conserver son harmonie à cette zone, les immeubles collectifs devront s'intégrer dans des parcs, ils devront éviter de couper outrageusement le tissu urbain et les bâtiments longs de type « barre » **sont** interdits.

#### **Zone U1**

Elle représente les secteurs destinés à recevoir des activités de loisirs.

### **- SECTION I -**

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

#### **ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **En zone Ua et Ub**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions à usage d'activités industrielles,
- les entrepôts à usage commercial,
- les constructions à usage agricole et horticole ainsi que l'extension des bâtiments existants,
- les caravanes isolées,
- les terrains de camping, caravanage et garage collectif de caravanes,
- les dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, vieux matériaux, carcasses de voitures...),
- les carrières,

- les installations classées,
- les abris de jardin et remises en tôle ou préfabriqués en tôle sont interdits (il est préconisé de les construire en bois avec couverture en tuiles).

#### En zone U1

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions à usage d'artisanat, de bureau, de service ou de commerce,
- les constructions à usage d'activités industrielles,
- les entrepôts à usage commercial,
- les constructions à usage agricole et horticole ainsi que l'extension des bâtiments existants,
- les caravanes isolées,
- les installations classées,
- les dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, vieux matériaux, carcasses de voitures...),
- les carrières.

### **ARTICLE U 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A AUTORISATIONS**

#### En zone Ua et Ub

Sont soumises à autorisations spéciales, sous réserve qu'elles soient compatibles avec un quartier d'habitation :

- les constructions à usage d'artisanat, de bureau, de service ou de commerce **à condition** qu'elles n'entraînent pas de danger, inconvénient ou nuisance incompatibles avec le caractère de la zone ;
- les annexes d'une surface plancher maximum de 30 m<sup>2</sup> et les piscines sans extension possible, et **à condition** que le terrain sur lequel ils sont implantés fasse partie du reliquat d'un îlot de propriété bâti situé partiellement en zone urbaine ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement **à condition** qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages aux personnes et aux biens ;
- les ouvrages techniques : **à condition** qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et nécessaires au fonctionnement des services publics ou des installations d'intérêt général ;
- l'aménagement, l'extension des constructions existantes **à condition** qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone ;
- l'aménagement, l'extension ou la reconstruction des installations classées, **à condition** que les travaux aient pour effet de réduire la gêne ou le danger que présente l'installation ;
- la reconstruction de bâtiments après sinistre dans leur volume, implantation et hauteur initiaux ;

#### En zone U1

Sont soumises à autorisations spéciales :

- les constructions à usage d'habitation **à condition** qu'elles soient affectées au gardiennage d'un site ou d'un équipement collectif ; un seul logement est autorisé par site ou par équipement faisant l'objet du gardiennage.

## - SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE U 3- ACCES ET VOIRIE**

#### 1- Accès

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déménagement, l'emménagement, la collecte des ordures ménagères etc...

Les services gestionnaires de voirie devront valider les aménagements rendus nécessaires à la création des accès pour permettre la réalisation de l'opération.

#### 2- Voirie nouvelles

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement.

Les parties de voie en impasse devront permettre l'accès aux véhicules de lutte contre l'incendie. En cas de besoin, une aire de retournement pour ces véhicules pourra être imposée.

### **ARTICLE U 4— DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

#### 1- EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### 2- ASSAINISSEMENT

##### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement suivant les prescriptions de la commune gestionnaire du réseau.

## **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales sont infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et peuvent être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage...). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, type bassin de rétention, sont également autorisés. Dans le cas d'un stockage aérien, une recherche d'intégration paysagère ou architecturale du dispositif sera demandée.

En cas d'impossibilité de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle (à justifier), celles-ci peuvent être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Dans tous les cas, des aménagements spécifiques visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur ou le milieu naturel seront demandés. De même pour les eaux de parkings, un traitement pourra être imposé avant rejet suivant la réglementation en vigueur et l'importance du parking.

## **Ordures ménagères.**

Les constructions nouvelles doivent comporter des systèmes de stockage des déchets ménagers suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Un point de collecte sera créé à l'entrée des voies nouvelles en impasse desservant des nouvelles constructions.

Les systèmes de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence en rez-dechaussée; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en oeuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de ré-aménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

### **3- AUTRES RESEAUX**

La mise en souterrain des réseaux de télécommunication, des lignes électriques basse tension, des réseaux d'éclairage ainsi que leurs branchements, pourra être demandée et sera obligatoire dans les opérations d'ensemble.

L'intégration des réseaux et équipements nécessaires au déploiement de la fibre optique jusqu'à l'habitant (FTTH) sera obligatoire dans toutes opérations nouvelles d'aménagement.

## **ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription particulière.

En cas d'assainissement individuel, la surface des parcelles destinées à la construction d'habitation doit être adaptée aux caractéristiques de l'immeuble et du lieu où ils sont implantés.

Pour les opérations de constructions individuelles groupées, une étude particulière devra être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien ainsi que le choix du mode et lieu de rejet.

(Une étude de sol pourra être exigée à cette occasion).

## **ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### Principe général :

En zone UA, les constructions seront implantées à l'alignement des constructions existantes.

En zone UB et UL, les constructions doivent être implantées avec une marge de recul de 5m minimum.

### Exceptions :

En cas de bâtiment existant, et dans un but de bonne intégration architecturale, il pourra être admis une implantation différente au principe ci-dessus pour les aménagements, extensions et annexes de ce bâtiment.

Les abris ouverts pour voiture type « carport » peuvent être implantés en limite du domaine public sous réserve de ne pas gêner la visibilité.

Dans le cas de terrains présentant des caractéristiques particulières (fortes pentes, angle de rue, virage, etc...) pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé des implantations particulières.

## **ARTICLE U 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toutes les ouvertures et vues seront établies conformément aux articles 675 à 679 du Code Civil relatifs aux vues sur la propriété de son voisin.

### Principe général :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit dans une bande de 1 mètre comptée à partir de la limite séparative y compris sur la limite séparative,
- soit en retrait de la bande de 1m et dans ce cas, l'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles sans porter préjudice à l'ensoleillement des constructions existantes.

Exceptions :

En cas de bâtiment existant, dans un but de bonne intégration architecturale, il pourra être admis une implantation différente au principe ci-dessus pour les aménagements, extensions et annexes de ce bâtiment.

**ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Recommandation : l'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée...).

La distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

**ARTICLE U 9— EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription particulière.

**ARTICLE U 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Pour conserver l'homogénéité des volumes bâtis de la zone UA, la hauteur des constructions et installations nouvelles ou des extensions des bâtiments existants, sera en harmonie avec la hauteur des constructions voisines. Le principe ci-dessus pourra être écarté lors de la construction de bâtiments annexes, tels que garages, bûchers, remises, situés à l'arrière du front bâti, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Dans le secteur UB, la hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m.

**ARTICLE U 11-ASPECT EXTERIEUR**

## 1 – Généralités

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants.

Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessous peuvent être envisagées dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction de particularismes locaux lorsque le projet apparaît comme une réelle oeuvre de création en dialogue avec son environnement ou lorsque le projet utilise des matériaux et des techniques innovantes découlant de la mise en oeuvre d'une démarche de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

## 2 – Toitures

Les toitures seront à deux pans principaux. Les pans coupés sont autorisés. Les toitures à un seul pan sont admises pour les bâtiments annexes de volumes réduits (< ou = à 50 m<sup>2</sup>) et pour les bâtiments anciens qui n'ont qu'un seul pan adossé à un pignon. En cas de rehaussement d'un bâtiment ancien, obligation sera faite d'édifier une toiture à deux pans.

L'orientation au sud d'un pan de toit principal est à privilégier afin de permettre l'installation de nouvelles technologies de type capteur d'énergie solaire limitant les consommations d'énergies fossiles.

Les toitures terrasses sont autorisées dès lors qu'elles font l'objet de projets architecturaux soignés. Pour les constructions à usage d'habitation, une majeure partie de la toiture terrasse sera végétalisée.

## 3 – Façades

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les annexes et dépendances doivent être traitées dans les mêmes teintes que le bâtiment principal.

Les enduits extérieurs doivent être de tons neutres correspondant aux teintes sable ou pierre naturelle du pays. Le blanc est interdit en grande surface, mais reste possible pour des éléments architecturaux de façades.

En zone Ub, l'utilisation des couleurs pastels de couleurs différentes des teintes traditionnelles est tolérée.



#### 4 – Clôtures

Les clôtures sont déconseillées. Si néanmoins des clôtures sont édifiées, les clôtures sur alignement, doivent être constituées :

- soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie de forme simple surmontant éventuellement une murette, d'une hauteur maximale de 0,50 m, doublés ou non de haies vives,
- soit par des haies vives,
- soit par un mur plein en pierre du pays ou maçonné dans les tons et teintes identiques à ceux de la construction principale, les portes et portails étant réalisés en planches jointives ou en ferronnerie ou par tout autre système à claire-voie.

Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures comptée à partir du sol naturel, ne doit pas être supérieure à 2 m.

La clôture doit suivre la pente du terrain, de préférence sans redents. Les grilles et portails doivent avoir une forme simple. Le nombre de poteaux doit être réduit et les poteaux doivent être constitués du même matériau que le reste du mur.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages doivent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

#### 5 – Restauration

Dans le cadre de la restauration, il est imposé:

- de conserver les encadrements en pierre de taille (ou bois) des ouvertures (jambages et linteaux),
- de conserver apparentes les pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches...),
- de respecter les proportions du bâtiment et la pente du toit en cas d'extension,
- de ne pas modifier les proportions de percements des façades ; il faudra se référer aux modules des ouvertures existantes (ouvertures plus hautes que larges).

#### 6 – Divers

- Les abris de jardins doivent avoir un aspect extérieur compatible avec l'environnement du site.
- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.
- Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur,...) sont autorisés à condition d'être intégrés au bâtiment principal ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au maximum au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public par des éléments d'architecture,...).
- Les panneaux ou dispositifs utilisant des capteurs solaires pour la valorisation de l'énergie renouvelable sont autorisés en toiture ou en façade ou au sol à condition de s'intégrer à l'environnement bâti.
- Les coffrets EDF ou de gaz doivent être intégrés à la maçonnerie.
- Les citernes de gaz doivent être dissimulées à la vue depuis les espaces publics.
- Les extracteurs et les ventilations mécaniques contrôlées devront faire l'objet d'un traitement acoustique approprié.

## **ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### 1- Généralités

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients,...) doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la SHON de chaque destination de construction ou par type de destination.
- Les normes sont exprimées en nombre de places de stationnement par tranche de SHON. Si le nombre de places obtenu n'est pas entier, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

### 2- Règles de stationnement

Le nombre d'emplacement de stationnement nécessaire sera évalué au cas par cas en fonction de la nature exacte de l'activité concernée. Il devra satisfaire à l'ensemble des besoins attendus :

#### a) Logements :

- logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement ;
- logements de 45 m<sup>2</sup> de SHON ou moins : 1 place de stationnement par logement ;
- logements de plus de 45 m<sup>2</sup> de SHON : 2 places de stationnement par logement ;
- pour les constructions ou opération de plus de 5 logements, il est demandé d'ajouter une place visiteur qui ne pourra en aucun cas être affectée à l'usage privatif (non rattachée à l'usage d'un logement) par tranche de 5 logements ;

#### b) Pour les bureaux et autres activités :

- 1 place de stationnement pour 45 m<sup>2</sup> de SHON ;
- 1 place par tranche de 70 m<sup>2</sup> de SHON pour les locaux de vente, de réserves et de services ;
- 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de SHON pour les entreprises artisanales.

#### c) Pour l'hôtellerie et la restauration :

- 1 place de stationnement par chambre ;
- 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

### 3- Conditions particulières

- En cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris en cas de création de SHON (dans la limite d'un plafond de 50% de celle existante avant le commencement des travaux), la création d'aires de stationnement n'est pas imposée.
- Pour les constructions remplissant une mission de service public ou d'intérêt général, le nombre de places de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, des possibilités de fréquentation et de desserte en transport en commun.
- En cas de travaux d'extension, de surélévation ou de création de SHON sur des bâtiments existants et à destination d'habitation, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement pour toutes opérations ne créant pas plus de 45 m<sup>2</sup> de SHON.

- En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur devra:
  - soit en réaliser des aires de stationnement dans l'environnement immédiat du terrain de la construction nouvelle ;
  - soit en justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
  - soit acquérir des places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation ;
  - soit en verser à la commune une participation fixée par délibération du conseil municipal, s'il existe une impossibilité technique à la réalisation de ces substituts.

### **ARTICLE U 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations seront composées d'essences locales (voir rapport de présentation)

## **- SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES A URBANISER**

## CHAPITRE 1

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone naturelle est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme, lorsque l'évolution des besoins le nécessitera et lorsque les moyens de la commune en permettront l'équipement.

Sa destination n'est actuellement pas définie. Elle constitue une réserve foncière, et conserve son caractère naturel, peu ou non équipé, dans le cadre du présent P.L.U.

Seule une modification du P.L.U. permet l'ouverture effective de ces zones à l'urbanisation

#### **- SECTION I -**

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

#### **ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sans objet.

#### **ARTICLE AU 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

- Les extensions de toutes les constructions et activités existantes.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux utilisations et occupations du sol existantes et dont l'extension est autorisée.
- Les équipements publics.

#### **- SECTION II -**

#### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE AU 3 à AU 13**

Les conditions d'occupation et de l'utilisation du sol sont celles de la zone urbaine la plus proche.

**- SECTION III -**  
**POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE AU 14**

Néant.

## CHAPITRE 2

### **DISPOSITIONS APPLICABLES** **AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE** **AUb**

#### **CARACTERE DES ZONES**

Les zones AU sont des zones naturelles, protégées en vue d'une éventuelle urbanisation à moyen terme. Elles sont actuellement non équipées ou insuffisamment équipées pour permettre un aménagement d'ensemble cohérent.

Dans ces zones, des opérations concertées d'urbanisme sont possibles dans la mesure où elles ne compromettent pas un aménagement ultérieur harmonieux de l'ensemble.

Les propriétaires peuvent maintenir la destination agricole actuelle de ces terrains ou aménager la zone de façon concertée avec la commune.

\* La zone AUb est principalement affectée à l'habitat collectif et individuel. Elle peut également accueillir des constructions abritant des services et activités diverses, qui sont compatibles avec l'habitation, qui en sont le complément naturel ou qui concourent à l'équipement de la commune.

#### **- SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **Rappels**

- 1- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- 2- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 3- Tout changement de destination d'une construction existante donne lieu à demande de permis de construire en application de l'article L.421-1 § 2.
- 4- L'installation, le remplacement ou la modification des dispositifs ou matériels qui supportent de la publicité sont soumis à déclarations préalable auprès du maire et du préfet dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.
- 5- Les démolitions sont soumises au permis de démolir là où s'applique l'article L.430.1 du code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE AUb1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toutes les occupations et utilisations du sol interdites en Zone U.

## **ARTICLE AUb 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES AUTORISATIONS**

**Sont soumises à autorisations spéciales**, sous réserves qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone :

. Les occupations et utilisations du sol définies en zone Ub.

Dans tous les cas, les projets doivent être réalisés dans le cadre d'un schéma d'aménagement cohérent, en particulier si le projet ne concerne qu'une partie de la zone ; l'aménagement ultérieur du reliquat doit rester possible et particulièrement les voies et les réseaux divers doivent être dimensionnés à cet effet.

### **- SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION**

#### **ARTICLE AUb 3 – ACCES ET VOIRIE**

Se reporter au règlement de la zone Ub.

#### **ARTICLE AUb 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Se reporter au règlement de la zone Ub.

#### **ARTICLE AUb 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Se reporter au règlement de la zone Ub.

#### **ARTICLE AUb 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

*1- Servitudes relatives aux voies*

**En zone AUb**, se reporter au règlement de la zone Ub.

*2- Hauteur relative*

Se reporter au règlement de la zone U.

#### **ARTICLE AUb 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Se reporter au règlement de la zone Ub (article U 7).



**ARTICLE AUb 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Se reporter au règlement de la zone Ub.

**ARTICLE AUb 9 – EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription particulière.

**ARTICLE AUb 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Se reporter au règlement de la zone Ub.

**ARTICLE AUb 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter au règlement de la zone Ub.

**ARTICLE AUb 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Se reporter au règlement de la zone Ub.

**- SECTION III -  
POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE AUb 14**

Se reporter au règlement de la zone Ub

**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone comprend les terrains non équipés à réserver par le Plan Local d'Urbanisme pour l'exploitation agricole et l'élevage. La sécurité des exploitants est garantie. L'aménagement et l'extension des constructions non agricoles existantes y sont possibles.

### **- SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

### **ARTICLE A 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A 2.

### **ARTICLE A 2-OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

- Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole, pastorales et forestières, sous réserve de respecter les règles sanitaires et environnementales : Règlement Sanitaire Départemental et législation sur les établissements classés...
- Les bâtiments et installations à usage d'activité autre qu'agricole sous réserve de constituer une activité annexe à l'activité agricole préexistante, telle que camping à la ferme, gîte rural, point d'accueil touristique, vente de produits de la ferme, etc.
- Les constructions à usage d'habitation, seulement si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole, et si elles sont, soit incorporées aux bâtiments agricoles, soit implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation, dans la limite d'une habitation à proximité du site principal. En cas de vente ou de cessation d'activité, les constructions à usage d'habitation devront rester liées et nécessaire à l'activité agricole
- Les extensions et aménagements des constructions existantes à usage d'habitations non liés à l'activité agricole à la date d'approbation du PLU
- Les annexes d'une surface maximale de 30 m<sup>2</sup> liées aux constructions autorisées et située à moins de 20 mètres de ces dernières.
- La création d'une petite mare (d'une superficie de 100 m<sup>2</sup> maximum) nécessaire à l'exploitation agricole, implantée sur le lieu d'exploitation.

- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone (limités à la durée de ces mêmes travaux et sous réserve de présenter un aspect final aménagé).

## **- SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### 1- Accès

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services d'incendie et de secours au plus près des bâtiments. Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

#### 2- Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE A 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

#### 1 - Eau

Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable s'il existe.

En l'absence de réseau public, la mise en oeuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que ces ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante en égard aux normes sanitaires en vigueur.

#### 2 – Assainissement

##### 2.1 - Eaux usées.

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement suivant les prescriptions de la commune gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau collectif, la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement individuel est admise.

## 2.2 - Eaux pluviales.

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

### **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

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

Une distance minimale de 6 mètres par rapport à limite du domaine public doit être respectée. Cette distance est portée à 15 mètres pour les constructions riveraines des routes départementales.

Les extensions et annexes de bâtiments existants peuvent être implantées différemment du recul imposé ci-dessus pour une bonne intégration paysagère et architecturale.

Un recul supérieur pourra être imposé aux constructions et installations, au débouché des voies, aux carrefours et dans les cours, dans un objectif de sécurité.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 6 mètres des limites séparatives

Des prescriptions particulières pourront être imposées pour que l'ensemble des constructions constitue un volume architectural harmonieux et fonctionnel.

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

Recommandation : l'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée...).

La distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du

matériel de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE A 9— EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription particulière.

### **ARTICLE A 10- HAUTEUR MAXIMUM DE CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux (R + 1), non compris les combles aménagés ou non aménagés ; dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

La hauteur des constructions et installations admises à usage agricole ne devra pas excéder une hauteur maximale de 12 m par rapport au sol naturel à l'aplomb de tout point.

Par exception, la hauteur des silos n'est pas limitée.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

### **ARTICLE A 11- ASPECT EXTERIEUR**

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

L'aspect des constructions agricoles doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

#### Toitures

La couverture des bâtiments doit être réalisée de préférence au moyen de toitures à deux versants.

#### Matériaux et couleurs

Pour les bâtiments liés à l'activité agricole, les bardages en bois sont préconisés. Les bardages en bac acier sont tolérés sous réserve que la teinte retenue s'intègre dans l'environnement du bâtiment.

### **ARTICLE A 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

### **ARTICLE A 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Des plantations sont imposées pour assurer l'insertion paysagère des bâtiments agricoles (stabulations, hangars à matériel, silos). Ces plantations peuvent prendre la forme d'une haie mixte (arbustes + arbres) ou de bosquets disposés de façon à assurer une insertion paysagère optimale. Le volume des plantations doit être adapté aux volumes des constructions.

Les plantations réalisées sont constituées, de préférence, d'essences locales. Le mélange des essences est recommandé sur le plan des couleurs et des formes, sur le choix des espèces caduques ou persistantes, florifères ou non..., notamment pour les haies constituant les clôtures.

Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Les espaces libres de toute occupation doivent être aménagés. Les surfaces imperméabilisées doivent être le plus limitée possible ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, graviers...

### **- SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

**TITRE V**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES NATURELLES**



## **DISPOSITIONS APPLICABLES** **A LA ZONE NATURELLE N**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit de zones non équipées qu'il convient de protéger intégralement en raison de la qualité du paysage et des sites notamment des espaces boisés ou des risques naturels, notamment des inondations, ou de la richesse du sous-sol (carrières).

**La zone N** : cette zone non équipée recouvre essentiellement des zones de bois classés ou non, soumis ou non au régime forestier, et des espaces naturels.

**La zone Nc** : cette zone non équipée recouvre une zone de richesse du sol et du sous-sol.

### **- SECTION I -** **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL**

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

### **ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

### **ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

1- Sont admises sans conditions particulières :

- Les constructions et installations classées ou non liées à la réalisation des équipements publics.
- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien et l'exploitation de la forêt ainsi que l'extension des bâtiments existants.
- Les infrastructures routières et leurs équipements annexes.
- En secteur Nc : les constructions et installations nécessaires à l'ouverture et à l'exploitation de carrière.

2- En secteur Nc, les constructions et installations classées ou non nécessaires à la mise en valeur des ressources du sol ou du sous-sol.

2- Sont également autorisées sous réserves qu'elles respectent les conditions suivantes :

- 1- L'aménagement et l'extension (accolée ou non) des constructions, activités et établissements existants ou autorisés.

Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des activités et services de la zone.

Les affouillements et exhaussements nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées

aux conditions suivantes :

- que cette opération se réalise sur la parcelle support de la construction principale ou sur celle immédiatement voisine (si la superficie de la parcelle support de la construction principale existante est insuffisante) et à proximité de la construction principale,
- que l'immeuble soit en bon état,
- qu'il soit préalablement doté des équipements publics de desserte en voirie, eau, électricité, de caractéristiques suffisantes,
- qu'il ne soit pas susceptible de gêner l'extension ou l'aménagement d'une exploitation agricole voisine existante.

2- Les abris de pêche aux conditions suivantes :

- qu'un seul abri de pêche soit autorisé par étang,
- que la surface hors œuvre brute soit limitée à 20 m<sup>2</sup>.

3- Les bâtiments agricoles, abris de jardins ou pour animaux aux conditions suivantes :

- qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages,
- que leur surface soit limitée à 20 m<sup>2</sup> de surface au sol.

## - SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès**

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services d'incendie et de secours au plus près des bâtiments. Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

## **Voiries nouvelles**

Les caractéristiques des voies privées de desserte doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE N 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

#### 1 - Eau

Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable s'il existe.

En l'absence de réseau public, la mise en oeuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que ces ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante en égard aux normes sanitaires en vigueur.

#### 2 – Assainissement

##### 2.1 - Eaux usées.

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement suivant les prescriptions de la commune gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau collectif, la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement individuel est admise.

##### 2.2 - Eaux pluviales.

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

### **ARTICLE N 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription particulière.

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

Une distance minimale de 6 mètres par rapport à limite du domaine public doit être respectée. Cette distance est portée à 15 mètres pour les constructions riveraines des routes départementales.

Les extensions et annexes de bâtiments existants peuvent être implantées différemment du recul imposé ci-dessus pour une bonne intégration paysagère et architecturale.

Un recul supérieur pourra être imposé aux constructions et installations, au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes, dans un objectif de sécurité.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 6 mètres des limites séparatives

Des prescriptions particulières pourront être imposées pour que l'ensemble des constructions constitue un volume architectural harmonieux et fonctionnel.

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

Recommandation : l'implantation du bâti principal et/ou de ses annexes, visera à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et existantes, ainsi que l'utilisation de dispositifs de captation de l'énergie solaire (capteurs solaires, surface vitrée...).

La distance entre deux constructions principales sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

#### **ARTICLE N 9- EMPRISE DU SOL**

Néant.

#### **ARTICLE N 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

#### **ARTICLE N 11- ASPECT EXTERIEUR**

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à

l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

### **ARTICLE N 12-STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

### **ARTICLE N 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations réalisées sont constituées, de préférence, d'essences locales. Le mélange des essences est recommandé sur le plan des couleurs et des formes, sur le choix des espèces caduques ou persistantes, florifères ou non..., notamment pour les haies constituant les clôtures.

Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Les espaces libres de toute occupation doivent être aménagés. Les surfaces imperméabilisées doivent être le plus limitées possible ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, graviers...

## **- SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

**ANNEXES**

**ANNEXE 1**

## Liste des emplacements réservés

N°	Objet	Surface	Bénéficiaire
1	Création de voie nouvelle	380 m <sup>2</sup>	Commune de CHAMPEY