

ANNEXE 2 :

Plan Local d'urbanisme (PLU) :
Règlements des zones UJ, UD et A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UJ est une zone destinée à l'implantation d'activités de toute nature.

Le sous-secteur UJ* correspond au site de l'INRA sur lequel ne sont autorisés que les constructions à usage de bureaux, laboratoire et locaux techniques.

La commune est soumise à un risque sismique modérée.

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

RAPPELS

- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :
 - des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme
 - des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité à l'exception :
 - des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire,
 - des travaux mentionnés aux articles R 421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les travaux installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :
 - de ceux mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 qui sont soumis à permis d'aménager
 - de ceux mentionnés aux articles R 421 23 à R 421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

→ Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123.1.7. du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements selon l'article R421-23 et L442-2.

→ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R 421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

→ L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R 421-12. Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-26 à 29 et L 430-1 allinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UJ1 - SONT INTERDITS

- Les constructions nouvelles et changement de destination à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des celles visées à l'article UJ2.
- Les terrains de camping, les terrains de caravane et les caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les constructions et installations à usage agricole.

→ Les carrières.

En dehors de la déchèterie communautaire :

→ Les dépôts de déchets et de matériaux résiduels à l'air libre.

→ Les dépôts de matériaux usagés, machines hors d'usage, les dépôts de véhicules.

En UJ*, sont interdits également :

→ Les constructions et installations nouvelles à destination industrielle ou commerciale

ARTICLE UJ2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

→ Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone. Excepté dans le sous-secteur UJ*, elles seront contiguës ou intégrées aux bâtiments d'activités.

→ Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune inconvénient ou gêne et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

→ Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En UJ*, sont également autorisés sous conditions :

→ L'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition que la gêne occasionnée ne soit pas aggravée.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UJ3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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

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

- être aménagés de façon à garantir la sécurité publique, piétonne et routière,
- être réalisés dans le respect des éléments de voirie existants (trotoirs...),
- ne pas nuire à l'écoulement des eaux pluviales.

→ 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.

→ En cas d'opération permettant la création de plusieurs lots à bâtir, qu'elle soit soumise à déclaration de travaux, permis d'aménager, des dispositions devront être prises pour mutualiser les accès et limiter ainsi au maximum les débouchés sur la voie publique.

Voirie

→ Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière...).

→ Dans le cadre d'opérations d'ensemble conduisant à la création de 4 lots constructibles et plus, les voies nouvelles se terminant en impasse ne seront autorisées que si aucune autre alternative n'est envisageable. Si tel est le cas, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

→ Les aménagements de voirie devront permettre le déplacement sécurisé des cycles, piétons et voitures.

• **ARTICLE UJ4 - DESSERTER PAR LES RESEAUX**

Eau Potable

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

Assainissement

→ **Eaux usées :**

Toute construction ou installation utilisatrice d'eau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsque celui-ci existe, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Lorsqu'il n'existe qu'un réseau unitaire, les constructeurs devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur.

Lorsque le réseau collectif n'existe pas, il sera réalisé un assainissement individuel réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera. Elle respectera les dispositions techniques réglementaires.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement réalisé et exécuté dans les conditions réglementaires après autorisation.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées au milieu naturel que si leur température est conforme à la réglementation en vigueur.

→ **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe) ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et 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/ou au terrain (de type noue, bassin de rétention, tranchée drainante ... ou puits d'infiltration sous réserve d'une étude d'aptitude des sols à l'évacuation des eaux pluviales) sans porter préjudice aux fonds voisins ou à la voirie.

Alimentation électrique et télécommunication

- Le raccordement au réseau de distribution électrique et de télécommunication sera obligatoirement enterré.

Energies renouvelables

- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont recommandés. Une attention particulière devra être accordée à leur intégration architecturale et paysagère de façon à ne pas porter atteinte aux sites et aux paysages.

L'implantation de ces dispositifs devra être réalisée de façon à limiter au maximum la gêne pour le voisinage en matière de bruit.

Déchets

- Toutes les constructions nouvelles ou changement de destination de bâtiments existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs correspondant aux besoins de l'entreprise.

• **ARTICLE UJ5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

• **ARTICLE UJ6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Recul

- Les constructions devront être implantées avec un retrait minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ou par rapport à la limite effective de la voie en cas de voie privée ouverte à la circulation. Ce retrait est fixé à :

- 5 mètres pour les logements et bureaux

- 10 mètres pour les autres constructions

En outre, la distance complétée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H=L).

- En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics pourront être implantées à l'alignement lorsque cela est justifié par des impératifs techniques.

Nivellement

- Les seuils des accès piétonniers ou automobiles au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure au niveau actuel ou futur de la voie.

• **ARTICLE UJ7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions peuvent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.
- Dans les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance complétée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative 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 5 mètres.
- En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, cette marge de recul minimum pourra être ramenée à 1m lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

• **ARTICLE UJ8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Il n'est pas fixé de règle.

• **ARTICLE UJ9 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.

• **ARTICLE UJ10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée au faîte du bâtiment ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Cette hauteur ne pourra excéder 10m en UJ et 12 m en UJ*.

Au dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, murs pignons, garde-corps, acrotères, etc... sur une hauteur maximale de 3m.

Cependant une hauteur supérieure pourra être autorisée :

- Pour des impératifs techniques liés aux activités dans la limite de 11m en zone UJ et 13m en zone UJ*.
- Pour permettre à une extension d'atteindre la hauteur du bâtiment existant,
- En cas de reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par accident et ne respectant pas la règle générale.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

• **ARTICLE UJ11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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, du site et des paysages naturels ou urbains.

Règles générales

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel. Les mouvements de sol seront limités au maximum.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti et naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon harmonieuse.
- Les teintes des matériaux employés en extérieur devront être conformes à celles du nuancier communal.
- Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés, architecturalement...) est autorisée.
- Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles en façade. Ils seront prioritairement installés à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades à condition d'être encastrés et habillés d'une grille en métal ou en bois de couleur similaire à celle de la façade du bâtiment.
- Les antennes paraboliques devront être installées de manière discrète. Les immeubles collectifs seront équipés d'antennes collectives.
- L'utilisation de matériaux réfléchissants, autres que panneaux solaires, photovoltaïques ou vitres est interdite.
- Dans le cas d'une destruction accidentelle, les constructions pourront être reconstruites à l'identique.

• **ARTICLE UJ12 – STATIONNEMENT**

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

- Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé 1 place pour 50m² de Surface de plancher
 - Pour les constructions à usage de commerces, il est exigé 1 place pour 25m² de surface de vente
 - Pour les dépôts et autres installations, il est exigé 1 place pour 100m² de Surface de plancher
 - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement
- Celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
- Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-12, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en justifiant soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement.
- En l'absence d'un tel parc, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

• **ARTICLE UJ13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130.1 à L130.6 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.
- Les espaces libres non imperméabilisés devront être engazonnés et plantés.
- Les aires de stockage à l'air libre non incluses dans les constructions feront l'objet d'un plan de paysagement précis.
- L'utilisation de conifères est interdite dans la composition des haies formant clôture. Celles-ci seront composées d'essences locales.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

• **ARTICLE UJ14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de COS.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

□ CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD recouvrement les secteurs bâtis les plus anciens des villages dans lesquels il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leur caractère et leur animation.
La commune est soumise à un risque sismique modéré.

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

□ RAPPELS

- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :
 - des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme
 - des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
 - Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité à l'exception :
 - des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire,
 - des travaux mentionnés aux articles R 421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
 - Les travaux installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :
 - de ceux mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 qui sont soumis à permis d'aménager
 - de ceux mentionnés aux articles R 421 23 à R 421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
 - Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123.1.7. du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements selon l'article R421-23 et L442-2.
 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R 421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R 421-12
 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-26 à 29 et L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.
- **ARTICLE UD1 - SONT INTERDITS**
 - Les constructions et installations nouvelles à destination industrielle.
 - Les constructions et installations nouvelles à usage d'activités agricoles.
 - Les dépôts et aires de stockage à l'air libre et les décharges.

- Les terrains de camping, les terrains de caravane et les caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les entrepôts non liés à une activité de vente ou de production sur place.
- Les installations classées sauf celles mentionnées à UD2.
- Les carrières.

• ARTICLE UD2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les projets prévoyant la réalisation de 8 logements et plus à condition qu'ils intègrent un minimum de 25% de logements locaux sociaux
- A condition qu'ils n'entraînent pas de gêne excessive pour le voisinage (bruits, odeurs, fumée, circulation d'engins) ou si la gêne occasionnée n'est pas aggravée :
 - Les commerces et services
 - Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes à usage d'activités artisanales
 - La réhabilitation et l'extension modérée des entrepôts existants dans la limite de 20% de la Surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
 - La réhabilitation des bâtiments existants à vocation agricole.
 - Les abris pour animaux s'ils sont à caractère familial.
- Les abris de jardin d'une superficie inférieure à 20 m².
- Les déblais et remblais sont autorisés s'ils sont strictement nécessaires à la réalisation de travaux de construction, de voirie ou de réseaux publics.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, si elles correspondent à des activités artisanales, commerciales ou de services ou sont nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que droguerie, boulangerie, laverie-pressing, poste de peinture, dépôt d'hydrocarbures liés à un garage ou une station service...) et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage aucune incommodité ou gêne et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement).

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

• ARTICLE UD3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstruable à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent :
 - être aménagés de façon à garantir la sécurité publique, piétonne et routière,
 - être réalisés dans le respect des éléments de voirie existant (trotoirs...),
 - ne pas nuire à l'écoulement des eaux pluviales.
- 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.
- En cas d'opération permettant la création de plusieurs lots à bâtir, quelle soit soumise à déclaration de travaux ou permis d'aménager, des dispositions devront être prises pour mutualiser les accès et limiter ainsi au maximum les débouchés sur la voie publique.

Voirie

→ Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière...).

→ Dans le cadre d'opérations d'ensemble conduisant à la création de 3 lots constructibles et plus, les voies nouvelles se terminant en impasse ne seront autorisées que si aucune autre alternative n'est envisageable. Si tel est le cas, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

→ Les aménagements de voiries devront permettre le déplacement sécurisé des cycles, piétons et voitures.

• **ARTICLE UD4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

En cas d'opération permettant la création de plusieurs lots à bâtir, qu'elle soit soumise à déclaration de travaux, permis d'aménager, des dispositions doivent être prises pour mutualiser les dessertes réseaux (canalisations AEP, EU et EP, raccordements électriques et télécommunication).

Eau Potable

→ Toute construction à usage d'habitation ou d'activité, utilisatrice d'eau potable, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

→ **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle utilisatrice d'eau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsque celui-ci existe, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Lorsqu'il n'existe qu'un réseau unitaire, les constructeurs devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur.

A Champagne, il sera réalisé un assainissement individuel réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères ou industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

→ **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins ou à la voirie.

Alimentation électrique et télécommunication

→ Les raccordements aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication seront obligatoirement entiers.

Energies renouvelables

→ Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont recommandés. Une attention particulière devra être accordée à leur intégration architecturale et paysagère de façon à ne pas porter atteinte aux sites et aux paysages.

L'implantation de ces dispositifs devra être réalisée de façon à limiter au maximum la gêne pour le voisinage en matière de bruit.

En revanche, compte-tenu de la sensibilité architecturale des coeurs de villages et de la densité bâtie, les éoliennes sur pylônes sont interdites quelque soit leur hauteur.

Déchets

→ Toutes les constructions nouvelles ou changement de destination de bâtiments existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs correspondant au besoin des logements.

• **ARTICLE UD5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

→ Il n'est pas fixé de règles particulières.

• **ARTICLE UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Recul

1 - Lorsqu'il existe au moins une construction principale implantée à l'alignement de la voirie sur l'une ou l'autre des parcelles limitrophes, la construction nouvelle devra obligatoirement s'implanter à l'alignement. Une exception est autorisée pour les garages qui pourront s'implanter avec un retrait maximum de 5 m de la voirie.
2 - Lorsque la construction nouvelle s'inscrit en insertion ou en continuité d'un front bâti implanté en retrait de la voirie, la construction nouvelle devra respecter l'alignement déjà constitué. Le cas échéant, les garages pourront s'implanter avec un recul plus important dans la limite maximum de 5 m de la voirie
3 - Dans les autres cas, la construction nouvelle pourra s'implanter, soit en limite de voirie, soit à l'alignement d'une construction principale limitrophe, soit respecter une marge de recul maximum de 5 mètres.

Dans tous les cas,

→ s'il existe déjà une construction implantée conformément aux dispositions des alignés 1, 2 ou 3, la construction nouvelle pourra s'implanter dans la profondeur de la parcelle

→ en cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique,

→ les extensions de constructions peuvent s'implanter, soit à l'alignement du bâtiment principal, objet de l'extension, soit en décrochement (retrait ou avancée) maximum de 5 m.

→ lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la marge générale, devront respecter une marge de recul minimum de 1,5 m.

Nivellement

→ Les seuils des accès piétonniers ou automobiles au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure au niveau actuel ou futur de la voie.

• **ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

→ Les constructions doivent, en priorité, être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.

→ Dans les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, une marge de recul minimale de 2 mètres devra être respectée.

→ En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.
→ Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, cette marge de recul minimum pourra être ramenée à 1m lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

• **ARTICLE UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

→ Implantation libre.

• **ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL**

→ Il n'est pas fixé de règle particulière.

• ARTICLE UD10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée à l'égoût de toiture.

Cette hauteur ne pourra excéder 9m. De plus, en bordure des voies, elle sera définie par rapport à la hauteur des constructions contigües existantes augmentée ou diminuée d'un mètre au maximum.

Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, murs pignons, garde-corps, acrotères, etc... sur une hauteur maximale de 3m.

Une hauteur supérieure pourra toutefois être autorisée :

- Dans le cas d'une réhabilitation ou d'une extension de bâtiment existant ne respectant pas la règle générale, sans que celle-ci puisse être augmentée.
- Dans le cas d'une construction nouvelle située entre deux constructions existantes pour atteindre au maximum la hauteur de la plus élevée.
- En cas de reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par accident et ne respectant pas la règle générale.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

• ARTICLE UD11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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, du site et des paysages naturels ou urbains.

Règles générales.

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel. Les mouvements de sol seront limités au maximum.
 - Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti et naturel.
 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
 - Les matériaux naturels sont à privilégier. L'emploi d'autres matériaux pourra être envisagé dans la mesure où leur texture, leur aspect, leur teinte s'harmonisent avec ceux des matériaux naturels.
 - Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon harmonieuse.
 - Les teintes des matériaux employés en extérieur devront être conformes à celles du nuancier communal.
 - Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement...) est autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Il en est de même pour tout projet d'expression contemporaine.
 - Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Ils seront prioritairement installés à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades à condition d'être encadrés et habillés d'une grille en métal ou en bois de couleur similaire à celle de la façade du bâtiment.
 - Les antennes paraboliques devront être installées de manière discrète. Les immeubles collectifs seront équipés d'antennes collectives.
 - L'utilisation de matériaux réfléchissants, autres que panneaux solaires, photovoltaïques ou vitrage est interdite.
- ##### Règles particulières
- Façades
- Elles seront réalisées en maçonnerie enduite, peinte ou en pierre apparente.
 - Les enduits de type traditionnel seront à base de chaux et de sable grossier.

- Les parements en bois apparent (bardage et vêtre) ne pourront concerner plus de 50% de la superficie de façades de la construction principale.
- Les rappels d'architecture non locale, type chalet alpin sont à éviter.
- Les garde-corps seront de couleur sombre.
- Les garages seront simples, de volume réduit, intégrés ou issus d'une interprétation des annexes traditionnelles du bâti.
- Les dispositions des allées ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas.
- Les abris de jardin devront s'harmoniser (couleur, matériaux...) avec le bâti environnant. Ils ne pourront en aucun cas être réalisés :
 - en matériaux de récupération de type tôle ondulée ou fibro-ciment,
 - en PVC.
- Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer :
 - aux constructions ou extensions de constructions d'une surface inférieure à 20 m² qui devront s'harmoniser (couleurs, matériaux...) avec le bâti environnant,
 - aux bâtiments publics compte tenu de leurs spécificités d'usage et techniques.

Couvertures

- Les toitures auront des pentes supérieures à 30 %. Elles seront ajusées de préférence en reprenant la pente et l'orientation de faîtage des bâtiments les plus proches. Elles seront recouvertes :
 - o de tuiles (genre romaine) de teinte unie rouge terre cuite
 - o d'ardoises (naturelle ou artificielle) si les constructions situées à proximité sont couvertes avec ces matériaux
- L'emploi d'autres matériaux pourra être utilisé dans les cas suivants :
 - o En cas de rénovation d'une couverture existante initialement réalisée avec un autre matériau
 - o En cas d'extension d'un bâtiment existant dont la couverture est réalisée avec un autre matériau
 - o Pour les bâtiments à vocation artisanale, de services ou commerciales
- Les toitures terrasses sont autorisées dès lors qu'elles s'intègrent au projet et dans le bâti environnant ; elles peuvent être végétalisées
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas.
- Elles peuvent ne pas s'appliquer
 - o aux constructions ou extensions d'une surface inférieure à 20 m²
 - o aux bâtiments publics
- En revanche, dans tous les cas, les couvertures en bitume, tôle ondulée et bac acier ne sont pas autorisées

Descentes d'eau

- Les descentes d'eau pluviale doivent être établies selon les tracés les plus directs possibles (parcours verticaux) et réduites au nombre minimum.
- Les descentes d'eau usée ne peuvent être apparentes en façade.

Clôtures

- Les clôtures existantes composées de murets en pierre seront conservées chaque fois que possible.
- Les nouvelles clôtures sur l'espace public seront composées de murets maçonnés surmontés ou non de dispositifs à claire-voie métalliques ou en bois. Les claustrats ou canelures sont interdits. La hauteur maximale de murets est fixée à 1,20m. Une hauteur différente pourra être imposée pour tenir compte de la hauteur des murets des parcelles voisines lorsqu'ils existent.
- Le choix de traitement des clôtures devra être fixé :
 - en veillant à la cohérence avec la construction
 - en tenant compte des caractéristiques des clôtures des parcelles limitrophes.

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

En cas d'intervention sur un bâtiment d'architecture traditionnelle :

Façades

- Les parements de qualité en pierre devront être conservés.
 - Les pierres apparentes seront jointoyées au mortier à base de chaux et sable grossier. Les joints au ciment gris ou blanc pur sont interdits, de même que les finitions en relief, lissées au fer ou les joints en creux.
- Ouvertures
- Les percements d'ouvertures ou modifications d'ouvertures existantes devront être composés sur des axes verticaux afin de respecter l'ordonnement des façades et réalisés avec des matériaux identiques à ceux existants ou, à défaut, d'un aspect de finition aussi proche que possible de l'existant.
 - Les volets seront de type battant à vantaux pleins ou ajourés. Ils seront de préférence en bois. Toutefois, lorsque ce type de volet ne peut être mis en place, ils pourront être remplacés par des volets roulants sous réserve que le caisson d'enroulement ne soit pas extérieur, ou par des persiennes métalliques.

Préservation d'éléments architecturaux

- Les éléments architecturaux typiques devront être préservés et mis en valeur (escaliers, balcons, tout élément ouvragé en pierre de taille, ferronnerie...)

Dans le cas d'une destruction accidentelle, les constructions pourront être reconstruites à l'identique.

• **ARTICLE UD12 – STATIONNEMENT**

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

- Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé 1 place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux, commerces et activités, il est exigé 1 place pour 50m² de Surface de plancher.

Celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Les règles ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves ou à des reconstructions. En cas d'aménagement d'immeubles existants sans reprise de gros œuvre, ces normes pourront être réduites s'il est prouvé l'impossibilité technique de réaliser le nombre de places exigées.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-12, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en justifiant soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement.

En l'absence d'un tel parc, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

• **ARTICLE UD13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130.6 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L123.1.7 du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement. Ces arbres pourront être répartis librement sur l'unité foncière.
- Les parcelles d'une superficie supérieure à 350m² devront intégrer un minimum de 30% d'espace verts.
- Les végétaux en accompagnement des projets seront d'essences locales.

- L'utilisation de conifères est interdite dans la composition des haies formant clôture. Celles-ci seront composées d'essences locales.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

• **ARTICLE UD14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les seules utilisations du sol autorisées correspondent donc à l'exploitation agricole : bâtiments d'exploitation ou habitations nécessaires aux agriculteurs.
La commune est soumise à un risque sismique modérée.

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

RAPPELS

- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :
 - des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme
 - des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité à l'exception :
 - des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire,
 - des travaux mentionnés aux articles R 421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :
 - de ceux mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 qui sont soumis à permis d'aménager préalable.
 - de ceux mentionnés aux articles R 421 23 à R 421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123.1.7. du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements selon l'article R421-23 et L442-2.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R 421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R 421-12 et L441.1 à L441.3.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-26 à 29 et L 430-1 allinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A1 - SONT INTERDITS

- Toutes occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les installations et constructions à usage agricole.

- Les locaux de transformation et de vente à la ferme liés à une exploitation existante.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires à une exploitation agricole. Les vérandas, piscines et annexes qui y sont liées.
- Les démolitions
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les coupes et abattage d'arbre.
- Les défrichements.
- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement nécessaire et de faible ampleur à la desserte des constructions autorisées dans des zones moyennes
- Les éoliennes à condition que leur hauteur ne dépasse pas 12m.
- Les panneaux photovoltaïques à condition qu'ils soient implantés sur les bâtiments existants ou à créer.
- Les panneaux photovoltaïques au sol sont interdits.
- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un 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 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. Ils doivent être aménagés :
 - de façon à garantir la sécurité publique, piétonne et routière
 - ne pas nuire à l'écoulement des eaux pluviales.

Voirie

- Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

ARTICLE A4 - DESSERTA PAR LES RESEAUX

Eau Potable

- Toute construction à usage :
 - d'activités pouvant servir de jour ou de nuit au travail ou au repos,
 - d'habitation liée,doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- Les forages, captage ou puits particuliers doivent être réalisés avant toute demande de permis de construire et le débit et la qualité des eaux ainsi obtenues devront correspondre à l'usage et à l'importance de l'activité prévue.

Assainissement

- Eaux usées : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement individuel réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.
- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Alimentation électrique et télécommunication

- Le raccordement au réseau de distribution électrique sera obligatoirement enterré.

Energies renouvelables

- Les dispositifs de production d'énergie renouvelables sont recommandés dans le respect des dispositions de l'article 2. Une attention particulière devra être accordée à leur intégration architecturale et paysagère de façon à ne pas porter atteinte aux sites et aux paysages.

L'implantation de ces dispositifs devra être réalisée de façon à limiter au maximum la gêne pour le voisinage en matière de bruit.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

Recul

- Les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ou de la limite effective de la voie en cas de voie privée.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les extensions de constructions existantes ne répondant pas à la règle sous réserve que la marge de recul existante ne soit pas diminuée.
- En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation à l'alignement pourra être autorisée si elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Nivellement

- Les seuils des accès piétonniers ou automobiles au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure au niveau actuel ou futur de la voie.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que la construction à édifier ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative 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 5 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les extensions de constructions existantes ne répondant pas à la règle sous réserve que la marge de recul existante ne soit pas diminuée.
- En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la marge de recul pourra être ramenée à 1m si cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cette hauteur ne pourra excéder :

- pour les constructions à usage d'habitation autorisées : 8 mètres.
- pour les constructions à usage agricole : 10 mètres. Cette hauteur maximale pourra être portée à 12 mètres pour les silos.

Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques, garde-corps, acrotères, etc... sur une hauteur maximale de 3m.

Une hauteur supérieure pourra toutefois être autorisée :

- Dans le cas d'une, réhabilitation ou d'une extension de bâtiment existant ne respectant pas la règle générale, sans que la hauteur ne puisse être augmentée.
- En cas de reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par accident et ne respectant pas la règle générale.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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, du site et des paysages naturels ou urbains.

Règles générales

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel. Les mouvements de sol seront limités au maximum.
- Les choix en matière d'implantation, de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Les matériaux naturels sont à privilégier. L'emploi d'autres matériaux pourra être envisagé dans la mesure où leur texture, leur aspect, leur teinte s'harmonisent avec ceux des matériaux naturels.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon harmonieuse.
- Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement...) est autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Il en est de même pour tout projet d'expression contemporaine.
- Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles en façade. Ils seront prioritairement installés à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades à condition d'être encadrés et habillés d'une grille en métal ou en bois de couleur similaire à celle de la façade du bâtiment.
- Les antennes paraboliques devront être installées de manière discrète.
- L'utilisation de matériaux réfléchissants, autres que panneaux solaires, photovoltaïques ou vitres est interdite.
- Dans le cas de reconstruction après destruction accidentelle, le bâtiment pourra être reconstruit à l'identique.

Règles particulières

Pour les bâtiments agricoles :

- les bardages et enduits devront être de couleur sombre

- les couvertures seront réalisées en matériaux de couleur sombre. Toutefois, dans le but de ne pas rompre l'homogénéité, les couvertures pourront être réalisées en tuile rouge, ou en tout autre matériau dont la texture et la couleur rappellent celles de la tuile rouge, sur des toitures à faible pente si les constructions situées à proximité sont couvertes avec ces matériaux.
- les toitures terrasses sont autorisées dès lors qu'elles s'intègrent au projet et dans le bâti environnant ; elles peuvent être végétalisées.
- les dispositions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et extensions de construction d'une surface de moins de 20 m² qui devront s'harmoniser (couleurs, matériaux,...) avec le bâti environnant.
- les « tunnels » sont autorisés dès lors que leurs revêtements sont de couleur sombre.

Pour les habitations :

Façades

- Elles seront réalisées en maçonnerie enduite, peinte ou en pierre apparente
- Les enduits de type traditionnel seront à base de chaux et de sable grossier.
- Les parements en bois apparent (bardage et vêtre) sont autorisés. Cependant tout rappel d'architecture non locale, type chalet alpin est à éviter.
- Les teintes des matériaux employés en extérieur devront être conformes à celles du nuancier communal.
- Les garde-corps seront de couleur sombre.
- Les dispositions des alignés ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas.

Couvertures

- Les toitures auront des pentes supérieures à 30 %. Elles seront ajustées de préférence en reprenant la pente et l'orientation de faîtage des bâtiments les plus proches. Elles seront recouvertes :
 - o de tuiles (genre romaine) de teinte unie rouge terre cuite
 - o d'ardoises (naturelle ou artificielle) si les constructions situées à proximité sont couvertes avec ces matériaux
- L'emploi d'autres matériaux pourra être utilisé dans les cas suivants :
 - o En cas de rénovation d'une couverture existante initialement réalisée avec un autre matériau
 - o En cas d'extension d'un bâtiment existant dont la couverture est réalisée avec un autre matériau
 - o Pour les bâtiments à vocation artisanale, de services ou commerciales

- Les toitures terrasses sont autorisées dès lors qu'elles s'intègrent au projet et dans le bâti environnant ; elles peuvent être végétalisées

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas.

- Elles peuvent ne pas s'appliquer

- o aux constructions ou extensions d'une surface inférieure à 20 m²(exception faite des abris de jardin réglementés plus haut) qui devront s'harmoniser (couleurs, matériaux,...) avec le bâti environnant.
- o aux bâtiments publics

- En revanche, dans tous les cas, les couvertures en bitume, tôle ondulée ne sont pas autorisées

Clôtures

- Les clôtures existantes composées de murets en pierre seront conservées chaque fois que possible.
- Les nouvelles clôtures sur l'espace public seront composées :
 - par des haies vives d'essences locales et variées,

OU

- par des barrières en bois à lisses horizontales

- Les claustras, canisses ou bâches plastique visibles depuis l'espace public sont interdits.
- Les clôtures seront perméables afin de permettre la libre circulation de la petite faune.

- L'utilisation de conifères est interdite dans la composition des haies formant clôture. Celles-ci seront composées d'essences locales.

Le choix de traitement des clôtures devra être fait :

- en veillant à la cohérence avec la construction
- en tenant compte des caractéristiques des clôtures des parcelles limitrophes.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130.1 à L130.6 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- L'utilisation de conifères est interdite dans la composition des haies formant clôture. Celles-ci seront composées d'essences locales.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de COS.

ANNEXE 3 :

Attestation de propriété
et
Mail de la mairie concernant la parcelle 15

ANNEE DE MAJ	20	DEP DIR	630	COM	345 SAINT-GENES-CHAMPANELLE
--------------	----	---------	-----	-----	-----------------------------

RELEVÉ DE BIEN(S)

VUE	NUMERO COMMUNAL	+00198
-----	-----------------	--------

PROPRIETAIRE

PROPRIÉTAIRE PBCD4S SOCIETE LAITIERE DES VOLCANS D'AUVERGNE THEIX 63122 SAINT-GENES-CHAMPANELLE
--

PROPRIETES BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES							IDENTIFICATION DU LOCAL					EVALUATION DU LOCAL																				
AN	SECTION	N° PLAN	CP	VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° DE PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVA	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM						
09	AO	10		6358	LES FOUESSES	B208	A	01	00	01001	0292702 T		A	B	U		20992								E	20992						
17	CC	12		5001	THEIX	B493	A	01	00	01001	0378007 J		C	C	CB	DEP2	18261								P	19822						
09	CC	47		5695	THEIX	B493	A	01	00	01001	0136350 J		A	T	U		583								E	583						
													A	B	U		4939									E	4939					
09	CC	55		6333	THEIX	B493	A	01	00	01001	0287096 V		A	T	U		2926								E	2926						
													A	B	U		72790									E	72790					
09	CC	55	1	IMP DE LA FONTAINE VGE		0730	C	01	00	01001	0303750 T		C	C	CB	BUR1	856								P	931						
09	CC	55		5003	THEIX	B493	B	01	00	01001	0335797 H		C	C	CB	DEP2	364								P	395						
09	CC	55		6333	THEIX	B493	A	01	01	01001	0407684 V		C	C	CB	BUR1	454								P	496						
17	CC	56		5000	THEIX	B493	A	01	00	01001	0353154 D		C	C	CB	IND1	23850								E	26351						
REXO							0 EUR					R EXO											0 EUR									
REV IMPOSABLE COM							146015 EUR					COM											DEP									
RIMP							146015 EUR					R IMP											153735 EUR									

PROPRIETES NON BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES							EVALUATION														LIVRE FONCIER FEUILLET	
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP DP	S TAR	SUF	GR/SSGR	CLAS	NAT CULT	CONTENANCE			REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC
09	AO	9		LES FOUESSES	B208		1	345A		P	01		8	15		7,88	C GC TS	TA TA TA		1,58 1,58 7,88	20 20 100	
09	AO	10		LES FOUESSES	B208		1	345A		S			23	86		0,00						
09	AO	13		LES FOUESSES	B208		1	345A		P	01		36	00		34,78	C GC TS	TA TA TA		6,96 6,96 34,78	20 20 100	
09	AO	15		LES FOUESSES	B208		1	345A		P	01		80	93		78,15	C GC TS	TA TA TA		15,63 15,63 78,15	20 20 100	
09	AO	16		LES FOUESSES	B208		1	345A		P	01		9	54		9,21	C GC TS	TA TA TA		1,84 1,84 9,21	20 20 100	
09	AO	17		LAURENCE BAS	B259		1	345A		T	04		34	55		4,55	C GC TS	TA TA TA		0,91 0,91 4,55	20 20 100	
09	AO	328		SIRE	B472		1	345A		S			12	15		0,00						
09	AO	329		SIRE	B472		1	345A		PA	05		60	10		10,55	C GC TS	TA TA TA		2,11 2,11 10,55	20 20 100	
09	AO	331		SIRE	B472		1	345A		L	01		17	50		0,29	C GC TS	TA TA TA		0,06 0,06 0,29	20 20 100	

ANNEE DE MAJ	20	DEP DIR	630	COM	345 SAINT-GENES-CHAMPANELLE
--------------	----	---------	-----	-----	-----------------------------

RELEVÉ DE BIEN(S)

VUE	NUMERO COMMUNAL	+00198
-----	-----------------	--------

PROPRIETES NON BATIES																						
DESIGNATION DES PROPRIETES						EVALUATION														LIVRE FONCIER FEUILLET		
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP DP	S TAR	SUF	GR/SSGR	CLAS	NAT CULT	CONTENANCE			REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET		FRACTION RC EXO	% EXO
09	AO	332		SIRE	B472		1	345A		BT	05		2	75		0.02	C GC TS	TA TA TA		0.02	20 20 100	
09	AO	544		LAURENCE BAS	B259	0523	1	345A		PA	05		9	16		1.61	C GC TS	TA TA TA		0.32 0.32 1.61	20 20 100	
09	AO	568		PRE GRAND	B387	0023	1	345A	J	P	04		68	67		7.36	C GC TS	TA TA TA		1.47 1.47 7.36	20 20 100	
								345A	K	PA	05		40	73		7.15	C GC TS	TA TA TA		1.43 1.43 7.15	20 20 100	
09	AO	570		PRE GRAND	B387	0029	1	345A	J	P	03		1	50	93	27.21	C GC TS	TA TA TA		5.44 5.44 27.21	20 20 100	
								345A	K	P	04		51	63		13.58	C GC TS	TA TA TA		2.72 2.72 13.58	20 20 100	
								345A	L	PA	05		47	67		8.38	C GC TS	TA TA TA		1.68 1.68 8.38	20 20 100	
17	CC	11		PRADET	B370		1	345A		S			3	01		0.00						
17	CC	12		PRADET	B370		1	345A	A	PA	05		1	58	84	17.25	C GC TS	TA TA TA		3.45 3.45 17.25	20 20 100	
								345A	Z	S			60	60		0.00						
17	CC	13		PRADET	B370		1	345A		S			44	88		0.00						
17	CC	14		PRADET	B370		1	345A		P	03		24	73		13.04	C GC TS	TA TA TA		2.61 2.61 13.04	20 20 100	
09	CC	20		PRADET	B370		1	345A		S			1	50		0.00						
09	CC	47		THEIX	B493		1	345A		S			5	40		0.00						
09	CC	55		THEIX	B493		1	345A		S			89	11		0.00						
17	CC	56		THEIX	B493		1	345A		S			1	11	87	0.00						
						R EXO		48 EUR		R EXO		0 EUR										
HA		A	CA	REV IMPOSABLE	241 EUR	COM	ADD								MAJ TC		0 EUR					
CONT		9	53	63	R IMP		193EUR		R IMP		241 EUR											

De : Urbanisme sgc <urbanisme.sgc@orange.fr>
Envoyé : lundi 18 octobre 2021 16:48
À : Cynthia VILLEREGNIER <cynthia.villeregnyer@terralacta.com>
Objet : Parcelle 15

Bonjour,

comme convenu, je vous confirme l'accord de principe de la commune pour céder à la SLVA une partie de la parcelle N° 15 située à Theix sur l'emprise du parking de la société. A première vue et sous réserve d'un examen plus précis la surface concernée est de l'ordre de 250 m² et le prix de vente, selon la délibération du conseil municipal en date du 30/03/2017 (pour les surfaces > 25 m²),+ est de 70 €/m².

Nous allons examiner cette question lors de la prochaine commission urbanisme afin de la soumettre au conseil municipal dans les meilleurs délais

Je reste à votre disposition si besoin.

Cordialement

François REPOLT

Adjoint à l'Urbanisme

Mairie de St-Genès-Champanelle

urbanisme.sgc@orange.fr

0628320751