



PLU

Yenne (Savoie)

**Modification simplifiée n°1 du
Plan Local d'Urbanisme**

4. REGLEMENT

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10 mars 2020

Vu pour être annexé à la délibération du 2 octobre 2023
approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU

Le Maire, François MOIROUD

SOMMAIRE

Dispositions générales	p.4
Dispositions applicables aux ZONES URBAINES	p.27
Dispositions applicables aux ZONES A URBANISER	p.38
Dispositions applicables aux ZONES AGRICOLES	p.47
Dispositions applicables aux ZONES NATURELLES	p.56

DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions générales s'appliquent à toutes les zones du PLU.

I - RAPPEL DE CERTAINES APPLICATIONS

Servitudes d'utilité publique :

Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique sur la commune de Yenne figurant en annexe du PLU.

Droit de préemption urbain :

Il est applicable sur le territoire de Yenne sur les zones U et AU du PLU.

Droit de préemption commercial :

Il est applicable sur le territoire de Yenne sur le linéaire commercial de la zone Up du PLU, ainsi que sur l'avenue du Rhône, la rue Antoine Laurent et la rue du Capitaine Simon.

Règles de réciprocité d'implantation des bâtiments agricoles :

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

Par dérogation à ces dispositions, une distance d'éloignement inférieur peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.

Adaptations mineures :

Les dispositions du règlement de chaque zone et les servitudes définies par le PLU 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.

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. La décision doit être explicite et motivée.

Reconstruction après destruction ou démolition :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et que la construction n'est pas interdite en raison de risques naturels.

Rappel de certaines autorisations nécessaires sur tout le territoire :

- L'édification et la modification des clôtures et les travaux de ravalement de façades sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

L'édification ou la modification des clôtures le long des voies publiques est soumise à l'avis des gestionnaires de la voie concernée.

- Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m², sont soumis à déclaration préalable, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

- Les travaux non soumis à permis de construire ayant pour effet de modifier un bâtiment (ou ses abords) que le PLU a identifié en application de l'article L151-19 pour son intérêt patrimonial, ou qui est situé dans

un ensemble urbain protégé (zone Up) doivent être précédés d'une déclaration préalable. Tout projet de démolition concernant ces éléments est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir.

Stationnements :

Lorsque le règlement impose la réalisation de stationnements pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

II - DEFINITIONS

Annexe :

Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale (bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, poolhouse, etc.), qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée.

Baie :

Ouverture dans un mur ou une toiture.

Bâtiment :

Il constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison : soit de l'absence totale ou partielle de façades closes, soit de l'absence de toiture, soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Combles :

Superstructure du bâti qui comprend la charpente et sa couverture. Sa hauteur et sa géométrie ne permettent d'implanter des fenêtres qu'en toiture (fenêtres de toit disposées dans le plan de la toiture) ou en pignon.

Construction :

Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface. (murs et clôtures en sont exclus).

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Construction existante :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Destinations des constructions :

définies selon l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme

- Habitation

logement, hébergement

- Commerces et activités de service

artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec accueil de clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma

- Equipement d'intérêt collectif et services publics

locaux et bureaux avec accueil public des administrations publiques, locaux techniques et industriels des administrations publiques, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres ERP

- Exploitation agricole et forestière

exploitation, exploitation forestière

- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

industrie, entrepôts, bureaux, centre de congrès et d'exposition

Les locaux accessoires ont la même destination que le local principal. Ainsi tout local accessoire d'une habitation située en zone agricole ou naturelle ne nécessite pas l'autorisation d'un changement de destination.

Le local accessoire dépend d'une construction principale à laquelle il apporte une fonction complémentaire et indissociable et est réputé avoir la même destination et sous-destination que la construction principale à laquelle il se rattache. Il fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension.

Un local accessoire peut recouvrir des constructions de nature très variée et être affecté à des usages divers: garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment artisanal, local de gardiennage de l'agriculteur à proximité de son bâtiment d'exploitation, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence touristique ...

Emprise des voies :

L'emprise comprend la chaussée ainsi que ses dépendances : trottoir, contre allée, fossé ...

Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. L'emprise au sol correspond à l'ombre portée au sol lorsque le soleil est à la verticale de la construction.

Extension

Agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Hauteur des constructions :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses. Les installations techniques (cheminées, antennes, ...) sont exclues du calcul de la hauteur.

Mur gouttereau :

Mur de façade comportant l'égout de la toiture, en direction duquel s'écoule les eaux de pluie du versant de toit qui le couvre. En général il est rectangulaire contrairement au mur pignon.

Tènement

Le tènement correspond à l'ensemble des parcelles cadastrées contiguës appartenant à la même personne physique ou morale.

Deux parcelles appartenant à une même structure de propriété séparées par une voie publique forment deux tènements distincts au regard du droit des sols.

Terrain naturel

Niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavations.

Typologies architecturales (d'édifice, de bâtiment)

Familles de bâtiments classées par fonction, usage, forme, mode constructif ou époque. Elles définissent des caractéristiques architecturales, (formes, dimensions, type de couverture, teintes, nature de baies, implantations, conditions d'extension, etc.)

Du point de vue urbanisme règlementaire, on différencie l'habitat individuel, groupé, collectif, les bâtiments d'activité, bâtiments agricoles, etc. (qu'on retrouve dans les articles du règlement et dans les OAP).

Du point de vue patrimonial, on distingue les maisons de bourg des maisons paysannes, des granges, moulins, maisons nobles, etc. (qu'on retrouve dans l'OAP n°20 « patrimoine »).

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

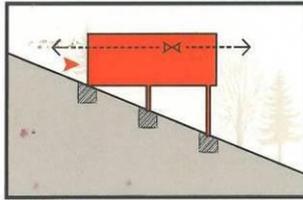
III – REGLES GENERALES

Implantation des constructions dans la pente :

Suivre les recommandations ci-dessous (source guide du Parc Naturel régional de Chartreuse) :

3 attitudes où la construction s'adapte au terrain

SE SURÉLEVER DU SOL *en porte-à-faux ou perché sur des pilotis*



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS



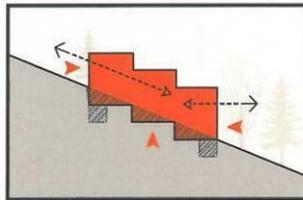
AVANTAGES

respect du terrain naturel / impact minimum
volume faible des déblais
dégagement des vues / prise d'altitude
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes
espace résiduel utilisable
adaptation aisée au pentes extrêmes et aux terrains complexes

CONTRAINTES

accès direct limité / accès au terrain plus complexe
technicité ou coût éventuel du système porteur
exposition au vent
volumétrie éventuelle

ACCOMPAGNER LA PENTE *en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison*



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS



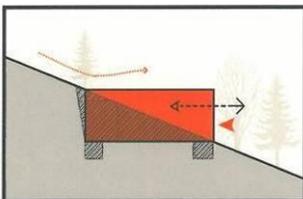
AVANTAGES

respect du terrain naturel
volume des déblais
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes
accès directs multiples possibles à tous les niveaux

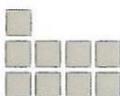
CONTRAINTES

circulation intérieur

S'ENCASTRER *s'enterrer, remblai et déblai*



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS



AVANTAGES

respect du terrain naturel
impact visuel faible / volumétrie
isolation thermique / exposition au vent
l'espace du toit peut être utilisable (attention sécurité/ accessibilité)
intimité éventuelle

CONTRAINTES

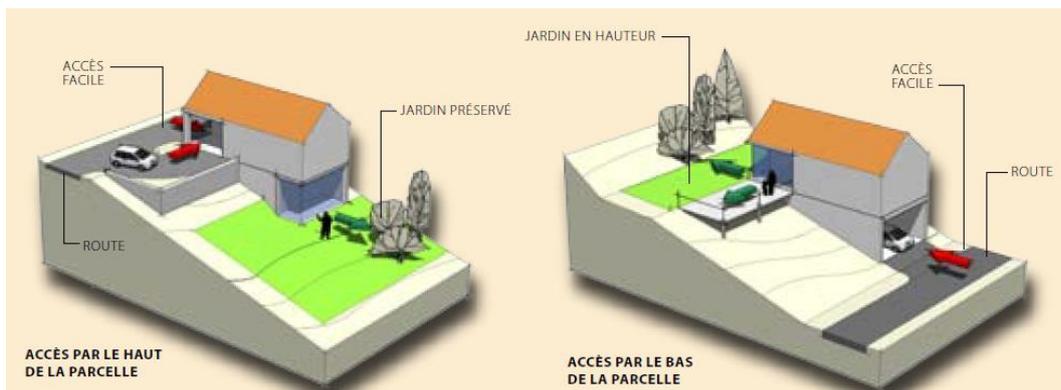
volume des déblais/remblais
accès direct limité / accès au terrain plus complexe
ouverture et cadrage limité des des vues / orientation

Les hauteurs des mouvements de terrain ne doivent pas excéder :

- 3 mètres en décaissé soutenu par un mur de soutènement (et non pas un enrochement ou autre aménagement à caractère routier)
- 50 cm de remblai taluté en pente douce ou maintenu par un mur de soutènement

Les stationnements sont disposés en fonction des accès aux parcelles afin de limiter les mouvements de terrain et l'imperméabilisation des sols.

(Source habiter Belledonne construire en montagne, B. Naudot, A. Daburon, B Rétif & CAUE 38)



Teintes et aspects des constructions et des aménagements :

○ Les constructions doivent présenter un **aspect** compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, sans interdire une architecture diversifiée, innovante et de qualité, afin de ne pas conforter la banalisation du paysage.

Favoriser l'architecture bioclimatique : placer les grandes ouvertures sur les façades ensoleillées pour les apports de lumière et de chauffage naturels.

Favoriser l'emploi de matériaux à faible énergie grise (nécessitant peu d'énergie pour leur cycle de vie : bois, briques, béton, ciment, céramiques, terre, paille, pierre, mortier de chaux).

Favoriser la conservation-réhabilitation à la démolition-reconstruction et la préservation des matériaux des immeubles existants pour la réhabilitation/ réaffectation des bâtiments.

Les couleurs et aspects des toitures, façades, modénatures, murs, volets, fenêtres, menuiseries et serrureries, clôtures, portails, sols, revêtements des piscines, etc. seront conformes aux prescriptions suivantes.

Pour chacun des articles suivants :

- On différencie parfois les constructions neuves des réhabilitations ;
- On distingue parfois certains types d'édifices (édifices publics par exemple) ;
- On distingue toujours la règle générale de celle applicable aux édifices patrimoniaux, identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (repérés individuellement ou situés au sein de la zone Up).

Les édifices patrimoniaux font par ailleurs l'objet de préconisations spécifiques dans l'OAP n°20 Patrimoine, notamment pour les clôtures, les extérieurs, les devantures commerciales ou par typologie architecturale. L'OAP n°20 permet d'identifier les typologies des bâtiments, les caractéristiques qui sont à préserver et les conditions d'interventions visant à valoriser leur caractère patrimonial.

La règle générale est précisée pour chaque zone du PLU (U, AU, A & N).

1. TOITURES (gamme TC du nuancier) :

En règle générale : pour les toitures des constructions principales, seuls sont autorisés :

- Les toitures à pans si elles bénéficient d'une pente de 60 % minimum
- Les toits-terrasses s'ils sont accessibles et utilisés comme terrasses ou s'ils sont végétalisés, ou bien s'ils font office d'éléments de jonction entre deux volumes, sous réserve de leur bonne insertion dans la séquence urbaine ou paysagère.

Les fenêtres de toit et verrières ne sont autorisées que si elles composent un ensemble architectural cohérent avec les ouvertures en façade, elles sont posées au nu de la couverture et ne comportent pas de coffres de volets roulants en saillie. Elles seront alignées aux fenêtres de façade, sauf impossibilité technique.

Ne sont pas autorisés : les lucarnes de tous types et crevées de toiture.

La hauteur des dauphins des descentes d'eau pluviale devra atteindre 2 mètres minimum.

Le débord de toit est dimensionné de façon à couvrir les balcons et escaliers extérieurs. Ils doivent dépasser au minimum de 60 cm du nu du mur. Les avant-toits ne sont pas isolés ; la rive et l'égout des avant-toits ne doivent pas dépasser la hauteur maximale de 17 cm (sauf architecture contemporaine innovante et argumentée, et isolation de type sarking).



A. Dispositif traditionnel. Balcon filant ou non. Largeur maximale 1 mètre

B. Dispositif traditionnel autorisant des profondeurs de terrasse « habitables ». Profondeur 2,5 à 3 mètres.

C. Dispositif mixant les deux variantes A & B précédentes. Un balcon filant en façade de profondeur environ 1 mètre est complété par des loggias en creux.

Règles spécifiques aux édifices situés en zone Up ou identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme :

- Les pentes traditionnelles des toitures sont comprises entre 60 et 110% : elles doivent être préservées. Elles sont adaptées, comme les matériaux de couverture, à chacune des typologies. Les pentes des toits des constructions neuves, ou des toitures refaites, sont choisies pour assurer une continuité avec celles existantes sur les constructions proches ou mitoyennes ;
- La pose de panneaux solaires se conforme aux préconisations des dispositions générales du PLU et aux préconisations propres à certaines typologies (CF. OAP n° 20) ;
- Les avant-toits présenteront des chevrons et un litelage apparents, de teinte conforme au nuancier (B), sauf pour certaines toitures à quatre pans et maisons de bourg, qui étaient dotées de caissons à l'origine (cf. illustration de l'OAP n°20, page 30) ;
- Si la pose de lucarne n'est pas autorisée dans le cas général, la restauration des anciennes lucarnes fenêtrées avérées est préconisée (cf. illustration de l'OAP n° 20, page 30) ;
- La partie vitrée des fenêtres de toit sera d'une surface inférieure ou égale à 1 m². Les fenêtres seront disposées suivant une seule rangée par versant, espacées de 2 m minimum et disposées à plus de 2 m de chaque rive, mur mitoyen ou arêtier.
- Les sorties de cheminées sont maçonnées avec une section de 50x50 cm minimum, enduite dans la teinte de la façade FM du nuancier ou en brique ordinales édifices fin XIXe, début XXe siècle ;
- Les zingeries et descentes d'eaux pluviales sont d'aspect zinc ou cuivre patinés ;
- La pose de verrières pourra être étudiée sur les toitures non visibles des axes principaux du bourg et depuis l'église protégée MH. Le choix de fenêtres type « patrimoine » (illustration dans l'OAP n°20) peut être exigé selon le contexte patrimonial.
- Quand ils sont autorisés et suivant leur typologie, les balcons et escaliers extérieurs, en saillie doivent être disposés uniquement sur mur gouttereau, abrités sous une dépassée de toit, linéaires et parallèles à la façade, de proportion conforme aux typologies traditionnelles. C'est uniquement dans le cas de grandes dépassées de toit que les balcons pourront adopter des géométries différentes. Ceci s'applique à la fois aux réhabilitations, extensions, surélévations et au bâti neuf.



L'OAP n°20 apporte des précisions complémentaires par typologie d'édifice.

Pour toutes les toitures tous secteurs : les éléments de couverture sont choisis dans la gamme TC (teinte des Terres Cuites : teinte rouge vieillie à brun).

En revanche, les édifices identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme ou en zone Up, qui étaient initialement en ardoise, pourront être refaits en ardoise.

Dans la gamme de teintes TC, le nuancier définit deux sous-gammes : d'une part la gamme TCa qui concerne les toitures, et d'autre part la gamme TCb qui concerne à la fois les toitures et les parements de façade de certaines typologies d'édifices décrites p.12.

Les règles suivantes sur les couvertures s'appliquent, sauf en cas d'impossibilité technique avérée à démontrer à l'appui de la demande d'autorisation de travaux (document graphique).

– **Gamme TCa : Éléments de couvertures terre cuite :**

<p>Teintes rouge vieillie à brun. Aspect mat. Échantillons de référence en mairie. Les modèles similaires non disponibles en mairie sont à soumettre pour avis.</p>	<p>Édifices « COURANTS »</p> <p>Toutes zones sauf édifices identifiés au titre de l'article L151-19 du CU ou en zone Up</p>	<p>Édifices PATRIMONIAUX identifiés au titre de l'article L151-19 du CU ou en zone Up</p> <p>Se référer à l'OAP n° 20 pour les préconisations particulières par typologie.</p>
<p>TCa1, TCa2 & TCa3 : Tuiles plates « petits moules » en terre cuite, adaptées aux pentes supérieures à 60% Dimensions de 17 x 27cm à 20 x 30cm (environ 45 à 60 tuiles au m²). Il n'y a pas de tuile de rive. Faîtages et arêtiers sont en tuiles rondes.</p> <p>TCa1 : tuile écaille TCa2 : tuile rectangulaire</p> <p>TCa3 : pose « brouillée » de tuiles écailles et rectangulaires</p>	<p>Les trois sont AUTORISÉES pour les constructions neuves et réhabilitations</p>	<p>Les trois types sont AUTORISÉS pour les constructions neuves</p> <p>OBLIGATOIRES en réhabilitation avec restauration du modèle d'origine sauf si la pente de toit a été modifiée et ne permet pas sa mise en œuvre (inférieure à 60%) et n'est pas prévue refaite.</p>
<p>TCa4 & TCa5 & TCa6 : tuiles mécaniques « moyens moules ». 17 tuiles/m² minimum. Sans tuiles de rive.</p> <p>TCa4 et TCa5 : Tuiles écailles ou plates à emboîtement</p> <p>TCa6 : Tuile à côtes, 17 tuiles/m² minimum</p>	<p>AUTORISÉES</p> <p>AUTORISÉES</p>	<p>Pour les deux types de couvertures, faitages et arêtiers sont en tuiles rondes.</p> <p>TCa4 : AUTORISÉES dans la mesure où les pentes de toit ont été modifiées, ou bien si le modèle d'origine n'est pas connu.</p> <p>TCa6 : AUTORISÉES dans la mesure où les pentes de toit ont été modifiées, ou bien si le modèle d'origine n'est pas connu.</p>
<p>TCa 7 & TCa8 : tuiles mécaniques « grand moules » : moins de 17 tuiles/m²</p> <p>TCa7 : Tuile losangée 12,5 à 14,5 tuiles au m²</p> <p>TCa8 : autres tuiles mécaniques « grands moules ».</p>	<p>AUTORISÉES</p> <p>AUTORISÉES</p>	<p>TCa7 : OBLIGATOIRES en réhabilitation si l'édifice d'origine en comportait (y compris tuiles de rives et accessoires)</p> <p>TCa8 : INTERDITES</p>

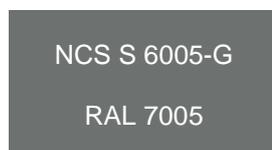
- **Gamme TCb : Toitures et parements de façades**

<p>Elle est dédiée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux bâtiments de grandes dimensions : bâtiments d'activités et bâtiments agricoles ; - Aux équipements publics et aux bâtiments d'architecture contemporaine innovante ; - Aux annexes de dimensions réduites et toitures de faible pente interdisant la pose de tuiles. 	<p>Édifices « COURANTS »</p> <p>Toutes zones sauf édifices identifiés au titre de l'article L151-19 du CU ou en zone Up</p>	<p>Édifices PATRIMONIAUX identifiés au titre de l'article L151-19 du CU ou en zone Up</p> <p>Se référer à l'OAP n° 20 pour les préconisations particulières par typologie.</p>
<p>Gamme TCb : autres éléments de couverture, teintes de terres cuites et gris chauds :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En toiture ; - En bardage des constructions neuves <p>Tous les revêtements sont d'aspect mat.</p>	<p>Autorisé sur constructions neuves, extensions, réhausses et réhabilitations :</p> <p>Choix possible sous condition de type d'édifice, de localisation et de validation des échantillons présentés</p>	<p>Autorisé pour les constructions neuves et extensions uniquement. Les couvertures métalliques sont à joint debout ou comportent des ondes d'aspect similaire. Choix possible sous condition de type d'édifice, de localisation et de validation des échantillons présentés</p>

Des propositions en camaïeu de ces teintes pourront se faire sous condition de présentation d'échantillon ou prototype soumis à validation avec projet d'ensemble (cf. exemples ci-dessous).

	TCb1	TCb2	TCb3
	<div style="background-color: #4b2c2c; color: white; padding: 10px; width: 150px; margin: 0 auto;"> NCS S 7020-Y70R RAL 8012 </div>	<div style="background-color: #5d3d3d; color: white; padding: 10px; width: 150px; margin: 0 auto;"> NCS S 8005-Y80R RAL 8019 </div>	<div style="background-color: #6d4d4d; color: white; padding: 10px; width: 150px; margin: 0 auto;"> NCS S 8005-Y90R RAL 8022 </div>
TCb4	TCb5	TCb6	TCb7
<div style="background-color: #7d5d5d; color: white; padding: 10px; width: 150px; margin: 0 auto;"> NCS S 4550-Y60R RAL 8004 Brun cuivré </div>	<div style="background-color: #8d6d6d; color: white; padding: 10px; width: 150px; margin: 0 auto;"> NCS S 3060-Y70R À utiliser en surfaces réduites ou en mélange </div>	<div style="background-color: #9d7d7d; color: white; padding: 10px; width: 150px; margin: 0 auto;"> NCS S 6010-Y70R RAL 8025 brun pâle </div>	<div style="background-color: #ad8d8d; color: white; padding: 10px; width: 150px; margin: 0 auto;"> NCS S 6006-Y50R RAL 7006 beige gris </div>

Autres gris chauds : RAL 7004 et RAL 7005 pour les parements de façades uniquement



Exemple de bâtiment d'activité

Ci-dessous illustrations d'emplois de teintes équivalentes en façade sur des édifices contemporains d'architecture innovante.



Dont toitures contemporaines en bois : les Nids du Chat, qui sont passées de la teinte rousse du bois au gris chaud.

2. FAÇADES en MAÇONNERIE ENDUITE (teintes de mortier et enduit) : gamme FM.

Elle est basée sur les couleurs des enduits et mortiers, anciens et traditionnels, conservés dans les hameaux et le bourg de Yenne.

La palette prescrite pour les constructions neuves comme pour les réhabilitations permet de préserver les caractéristiques de perception du bâti dans le paysage dont elle limite la banalisation.



La gamme FM s'applique sur l'ensemble des façades maçonnées en neuf comme en réhabilitation.

En réhabilitation, **pour les édifices protégés** au titre l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ou **situés en zone Up**, le décaissage des enduits de façade peut faire apparaître d'anciennes baies qui devront être mises en valeur à l'occasion des ravalements. Les éléments architecturaux d'intérêts en pierre de taille (arcs, baies à meneaux, croisées, moulures, encadrements, blasons) devront être conservés et mis en valeur. Sauf préconisations par typologie (OAP n°20), les murs, les chaînes d'angle ou encadrements en pierre de taille (blocs taillés et parfaites assises) seront laissés apparents.

Dans le bourg, les teintes de la gamme FM s'appliquent sur les façades arrière et les pignons des maisons, elles peuvent aussi s'appliquer sur les façades principales mais il existe une autre gamme spécifique aux façades du bourg. Celle-ci figure dans l'OAP n°20.

Les maçonneries en moellons de pierre tout venant seront enduites, exceptées certaines façades qui n'ont pas vocation à l'être et participent par leurs matériaux bruts à la variété des nuances et textures des façades, en particulier les murs des granges et autres bâtiments d'activité traditionnels, typologie identifiée à l'OAP n°20 ; ci-dessous exemples de façade en pierres apparentes, avec ou sans marquage de lits, et de gros béton, banché.



A l'occasion des ravalements de façades, l'unité architecturale de chaque immeuble devra être respectée, quelle que soit la division parcellaire. Les transformations sur les bâtiments existants visent à redonner à lire leurs dispositions anciennes.

Finition des enduits : Quel que soit le type d'édifice, la teinte des enduits est une donnée nécessaire mais non suffisante pour permettre de s'assurer de leur aspect. Les enduits sont d'aspect mat (de type minéral sans adjonction de résines). Les finitions dépendent du contexte et ne sont pas toutes autorisées (cf. tableau ci-dessous). Les finitions qui ne figurent pas au tableau sont à soumettre en mairie pour autorisation. En réhabilitation, la conservation de la perméabilité à la vapeur d'eau des enduits d'origine doit être reconduite, a fortiori pour les édifices patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ou en zone Up.

Gamme FM. Teintes des enduits (cf. nuancier)

FM1 NCS S 2002-Y50R RAL 7047	FM2 NCS S 2010-Y10R RAL 7044	FM3 NCS S 3010-Y20R RAL 7032	FM4 NCS S 3010-Y30R RAL 7032
FM5 NCS S 3005-Y50R RAL 7032	FM6 NCS S 3005-Y20R RAL 7032	FM7 NCS S 3020-Y20R RAL 1001	FM8 NCS S 3020-Y30R RAL 1001
FM9 NCS S 2005-Y20R RAL 7047	FM10 NCS S 1505-Y20R RAL 1013	FM11 NCS S 3020-Y10R RAL 1001	FM12 NCS S 2010-Y40R RAL 7044

TYPE DE FINITIONS D'ENDUITS	Édifices « COURANTS » Toutes zones sauf édifices identifiés au titre de l'article L151-19 du CU ou en zone Up	Édifices PATRIMONIAUX identifiés au titre de l'article L151-19 du CU ou en zone Up Se référer à l'OAP n° 20 pour les préconisations particulières par typologie.
Enduit taloché 	Construction neuve : finition autorisée Réhabilitation : finition autorisée	Construction neuve : finition autorisée Réhabilitation : finition généralement autorisée (suivant typologie de l'édifice)
Enduit à pierre vue (échelle différente) 	Construction neuve : finition autorisée (si construction en pierre) Réhabilitation : finition autorisée	Construction neuve : finition autorisée (si construction en pierre) Réhabilitation : finition généralement autorisée (suivant typologie de l'édifice)
Enduit gratté 	Construction neuve : finition autorisée Réhabilitation : finition autorisée	Construction neuve : finition autorisée Réhabilitation : finition autorisée (suivant typologie édifice)
Enduit lissé 	Construction neuve : finition autorisée Réhabilitation : finition autorisée	Construction neuve : finition autorisée Réhabilitation : finition généralement autorisée (suivant typologie de l'édifice)
Enduit projeté 	Construction neuve : finition interdite Réhabilitation : finition interdite	Construction neuve : finition interdite Réhabilitation : finition interdite
Enduit écrasé 	Construction neuve : finition interdite Réhabilitation : finition interdite	Construction neuve : finition interdite Réhabilitation : finition interdite

Pierres calcaires en façade : gamme de teintes FP

La gamme est basée sur les couleurs naturelles des calcaires relevées à Yenne. Elle est destinée aux chaînes d'angle et encadrements de fenêtres, aux seuils, aux dalles de pierre, tous éléments traditionnellement traités en pierre de taille.

Les teintes des pierres sont toujours plus claires que les teintes d'enduit.

		FP5
		NCS S 0500-N RAL 9010
FP1	FP3	FP6
NCS S 1005-Y80R RAL 9002	NCS S 1005-Y20R RAL 1013	NCS S 1002-Y RAL 9002
FP2	FP4	FP7
NCS S 1005-Y50R RAL 9002	NCS S 1010-Y10R RAL 1013	NCS S 1502-Y RAL 7035

En construction neuve, le marquage des encadrements de baies et des chaînes d'angles n'est pas obligatoire. Mais dans les ensembles urbains protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, il est préconisé pour les bâtiments qui ne sont pas dans un registre d'architecture contemporaine innovante.

En réhabilitation, lorsqu'ils ne sont pas réalisés en pierre de taille, les encadrements sont soulignés par une teinte similaire retenue dans la gamme FP.

La teinte de l'encadrement est choisie :

- Dans la teinte « complémentaire » de la façade choisie dans la gamme FM, ou bien ou en camaïeu du badigeon de façade si elle est badigeonnée (gamme FB)
- Dans la teinte de la gamme FP la plus proche de la pierre naturelle des encadrements avant enduit si elle est enduite (façade en gamme FM).

Les encadrements sont peints à la chaux (ou le cas échéant dans une autre peinture minérale) et leur largeur sera de 12 à 17cm. Ils sont d'aspect plus lisse que l'enduit courant de la façade du fait de la charge en pigments et en fines du badigeon.

La teinte de fond de façade (FM) est toujours plus soutenue et granuleuse que celle des encadrements (FP) : la finition lisse peut être obtenue avec une simple mise en badigeon par-dessus l'enduit quand l'encadrement n'est pas en pierre de taille.

FACADES EN MACONNERIE ENDUITE ET BADIGEONNEE GAMME FB

Ces teintes sont réservées aux maisons de bourg, immeubles Belle Époque et aux maisons nobles. Elles ont été relevées sur des façades anciennes préservées (badigeonnées à la chaux ou recouvertes de peintures minérales du XIXe siècle et déduites d'autres études colorimétriques des environs).

Elles devront faire l'objet de réalisation d'échantillons de validation et d'une étude spécifique pour laquelle des précisions sont apportées dans l'OAP n° 20 page 31.

FB1 NCS S 1502-Y50R RAL 7035	FB2 NCS S 1005-R80B RAL 9002	FB3 NCS S 2002-R50B RAL 7047	FB4 NCS S 2030-Y40R RAL 1001
FB5 NCS S 1505-Y20R RAL 1013	FB6 NCS S 1005-Y80R RAL 9002	FB7 NCS S 3020-Y80R RAL 7004	FB8 NCS S 2030-Y30R RAL 1001
FB9 NCS S 0520-Y30R RAL 1013	FB10 NCS S 2005-Y80R RAL 7038	FB11 NCS S 3010-Y80R RAL 7032	FB12 NCS S 2030-Y20R RAL 1001
FB13 NCS S 2040-Y30R RAL 1002	FB14 NCS S 3005-R80B RAL 7038	FB15 NCS S 2005-Y80R RAL 7038	FB16 NCS S 2020-Y20R RAL 1000

Les teintes de badigeons seront confirmées ou corrigées après réalisation d'un échantillon sur site afin de permettre de juger de la pertinence de l'enchaînement des couleurs avec les façades voisines, de valider les teintes éventuelles d'encadrements et celles des menuiseries et ferronneries.

3. BARDAGES ET PARTIES BOIS : gamme de teintes B

La palette colorimétrique de la gamme B est basée sur les couleurs naturelles des bois locaux vieilliss (peuplier essentiellement) et badigeonnés pour certains, teintes relevées à Yenne.

Elle s'applique aux bois de charpente en dépassées de toit, structures bois apparentes, chevrons, consoles, litelage, rives, mais aussi aux ferronneries, **menuiseries extérieures** (portes et fenêtres), et aux bois de bardage et fermetures à claires-voies en façade.

Sont autorisées : les teintes des bois pré-grisé, saturé, teinté brun ou dans les autres teintes du nuancier, mais aussi le bois grisant naturellement à condition que sa teinte d'origine soit celle d'une essence locale.

La teinte doit être mate, un aspect non couvrant laissant visible le veinage du bois est souhaitable.

Elle peut être satinée pour les menuiseries extérieures.

Elle peut être brillante pour les ferronneries, pour lesquelles les teintes les plus foncées du nuancier

conviennent.

Pour les charpentes, l'essence locale conseillée est le peuplier. Il peut recevoir un traitement thermique (sans produit chimique) lui conférant une excellente durabilité ainsi qu'une bonne stabilité et sa couleur passera au brun.

Sont interdits les vernis brillants, notamment teinte chêne clair, les teintés blanc, noir ou anthracite.

Les bardages, claires-voies et autres revêtements de bois sont posés en parement de préférence verticalement, conformément aux dispositifs traditionnels.

Ci-dessous exemples d'interprétations contemporaines pouvant être mises en œuvre.



B1

NCS S 2005-Y80R
RAL 7038

B5

NCS S 2000-N
RAL 7047

B9

NCS S 1005-Y20R
RAL 1013

B2

NCS S 4005-Y80R
RAL 9022

B6

NCS S 3500-N
RAL 9006

B10

NCS S 2005-Y20R
RAL 7047

B3

NCS S 6005-Y80R
RAL 7036

B7

NCS S 5000-N
RAL 9007

B11

NCS S 3005-Y20R
RAL 7032

B4

NCS S 8005-Y80R
RAL 7009

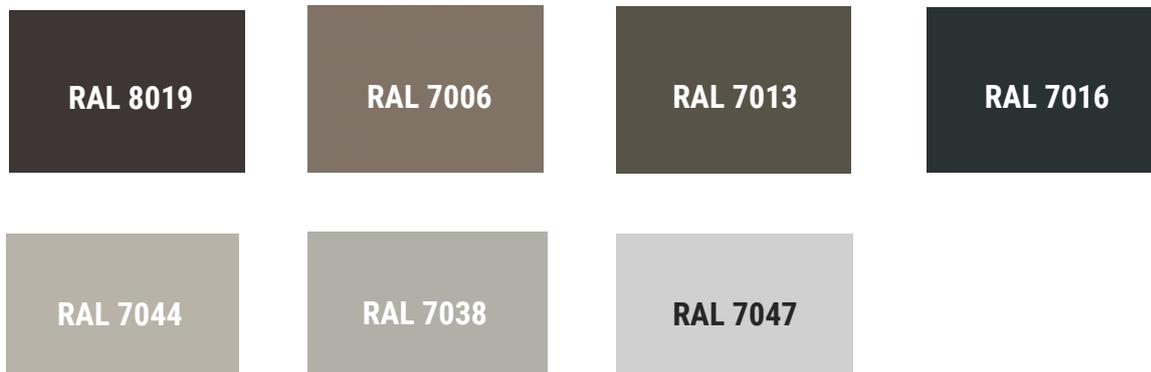
B8

NCS S 6005-N
RAL 7037

B12

NCS S 4005-Y20R
RAL 7004

Autres teintes pouvant convenir suivant le nuancier RAL :



3. MENUISERIES ET FERRONNERIES AUTRES, teintes de la gamme MS

Cette gamme est basée sur les couleurs des anciennes menuiseries des hameaux et du bourg de Yenne. La gamme MS complète la gamme B pour enrichir la palette des teintes des menuiseries tout en préservant les caractéristiques yennes.

Pour les ferronneries, ces teintes doivent être déclinées dans une valeur plus foncée.

Pour les édifices identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ou situés en zone Up, des précisions sont apportées sur les types de menuiseries dans l'OAP n°20 patrimoine.



MS1  NCS S 3060-Y80R RAL 3033	MS5  NCS S 4020-Y50R RAL 3012	MS9  NCS S 2030-G60Y RAL 1000	MS13  NCS S 5020-B50G RAL 6033
MS2  NCS S 5040-Y80R RAL 8024	MS6 RAL 7009  NCS S 3010-Y80R RAL 7032	MS10  NCS S 2030-G10Y RAL 9022	MS14  NCS S 4020-B10G RAL 5024
MS3  NCS S 4040-Y90R RAL 1011	MS7  NCS S 2010-Y40R RAL 7040	MS11  NCS S 4020-G30Y RAL 7030	MS15  NCS S 3020-B10G RAL 6034
MS4  NCS S 4020-Y80R RAL 7048	MS8  NCS S 2005-Y10R RAL 7009	MS12  NCS S 3020-B50G RAL 6034	MS16  NCS S 4030-R90B RAL 5024

Les teintes intermédiaires sont acceptées ainsi que celles, approchantes, du nuancier RAL suivantes qui peuvent aussi convenir :

 RAL 3009	 RAL 3011	 RAL 1001	 RAL 1019
 RAL 6021	 RAL 6034	 RAL 6000	 RAL 5014
 RAL 5024	 RAL 7016		

Pour les menuiseries de portes, fenêtres et occultations (contrevents, volets ou stores) les teintes sont mates ou satinées et sont choisies :

- Dans la gamme MS ou dans la gamme B sur les façades en maçonnerie des teintes de la gamme FM avec ou sans encadrement de la gamme FP ;
- Obligatoirement dans la même teinte de la gamme B que le parement de façade dans laquelle les ouvertures sont réalisées ;
- Obligatoirement dans la même teinte de la gamme TCb que le parement de façade dans laquelle les ouvertures sont réalisées ;
- Pour les projets contemporains d'architecture innovante ou d'intérêt collectif, des propositions alternatives pourront être proposées dans le cadre d'un projet d'ensemble présenté préalablement, elles seront argumentées par rapport à la palette réglementaire.

- Tous les éléments traditionnellement réalisés en bois (menuiseries, volets...) et toutes les ferronneries prendront une teinte du nuancier pour les ouvrages inscrits dans un ouvrage en maçonnerie (gamme FM).

4. MURS DE CLOTURE ET AUTRES CLOTURES : gamme de teinte MC

Toute intervention sur les clôtures doit harmoniser les clôtures en hauteur et en teinte avec le voisinage.

Si elles sont associées à un édifice d'intérêt patrimonial (piliers de pierre etc.) identifié au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme ou situé en zone Up, le dessin et l'implantation des nouvelles clôtures et de leur portail, participent à la mise en valeur des existants du voisinage.

Cette cohérence passe en particulier par le choix des matériaux et des hauteurs.

En règle générale, les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont déconseillées dans les hameaux.

En revanche, leur conservation, voire leur restitution peuvent être demandées dans certains secteurs identifiés au titre de l'article L 151-19 du code d'urbanisme (cas d'alignements sur rue qui auraient été « éventrés » et nuisent aujourd'hui à la qualité de la séquence urbaine).

Les murs de clôtures, sauf restauration de murs anciens, sont plus sombres que les murs des façades : les teintes autorisées sont à choisir parmi les nuances suivantes et teintes intermédiaires :

MC1	MC2	MC3
NCS S 2002-Y RAL 7047	NCS S 4005-Y20R RAL 7004	NCS S 5502-Y RAL 9023

Et teintes intermédiaires

et gris métal galvanisé

Les portails et portillons créés dans des murs de clôture (existants ou neufs) sont alignés sur la hauteur du mur et ils sont :

- Soit « transparents » dans les teintes de ferronneries (**gammes MS ou B**) ;
- Soit opaques, en tôle pleine (des gammes MS ou B), soit de type portail en lames de bois et de finition mate et teinte de la **gamme B**. L'OAP n°20 précise les types de portail proscrits ou préconisés.

Les percements autorisés dans les murs de clôture anciens existants situés en secteur Up, ou associés à un édifice identifié au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, et correspondant aux critères d'intérêt indiqués à l'OAP n°20, doivent être positionnés à l'alignement ; ces éléments doivent être d'une largeur et d'une hauteur en rapport avec celle de la clôture et des éventuelles piles d'entrée. Le traitement de la clôture et du portail doit s'accorder avec le paysage de la séquence sur rue (formes, dimensions et matériaux).

Les clôtures « transparentes » :

Elles sont choisies pour leur discrétion dans le paysage et leur adéquation au paysage rural. À défaut de mur en pierre, elles sont les seules autorisées : clôtures souples et de teinte grise ou verte.

Ce type de clôture encourage à la disposition de haies champêtres. En attente de la croissance de la végétation, il est autorisé de prévoir provisoirement des pare-vues de teinte grise à brune ou de teinte verte

(teintes de matériaux naturels, de type canisse).

Ganivelle : bois naturel de châtaigner imputrescible et grisant naturellement et teinte gris galvanisé du fil de fer



Grillage torsadé et grillage à moutons de teinte gris galvanisé



Clôtures rigides



Canisses



Les portails et portillons situés dans les clôtures « transparentes » sont assortis, droits, de même teinte, de même matière et de même hauteur. Les portails ou portillons peuvent également être à barreaudage de fer vertical simple.

Des portails anciens peuvent être réutilisés (cf. OAP n° 20).

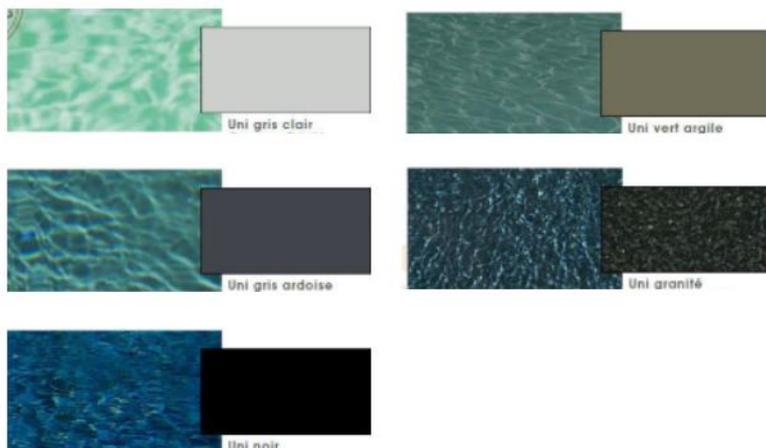
Dans le cas de préexistence d'un mur bahut sur les parcelles voisines, celui-ci peut être prolongé mais la clôture qui le surmonte doit être « transparente ».

Sur les terrains en pente, le choix, la conception et la pose des clôtures limiteront les effets d'escalier en choisissant une clôture adaptée.

5. LINERS DES PISCINES : Gamme P

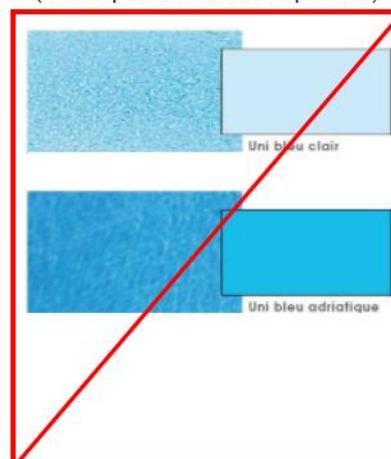
Les teintes seront choisies de façons à s'insérer dans le paysage.

Famille de teintes de liner prescrites (avec aspect de l'eau correspondant)



Famille de teintes de liner interdites

(avec aspect de l'eau correspondant)

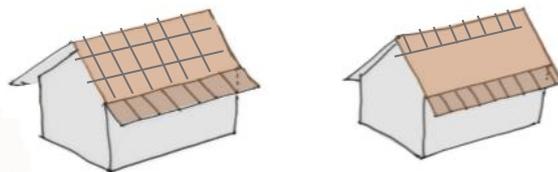


Installation des panneaux solaires :

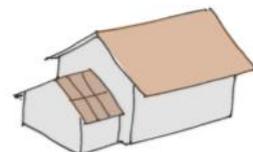
Suivre les règles ci-dessous.



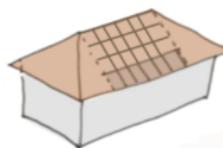
En pied de versant de toiture, qu'elle soit munie ou non d'un coyaou



Sur le toit d'une annexe, d'un garage, d'une dépendance



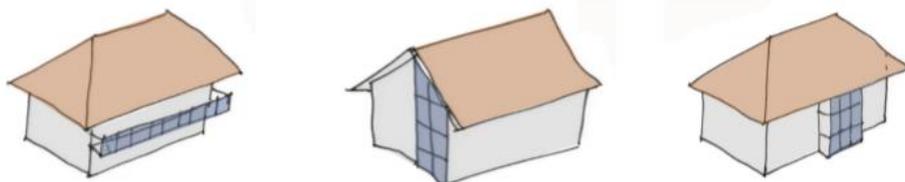
Sur un toit à 4 pans : en pied de versant sur la longueur du faitage maximum (1) ou sur la totalité du versant (2) mais éviter la pose de ½ panneaux.



Exemples de tuiles et panneaux solaires de teinte terre cuite



En façade en composition avec les éléments architecturaux : en garde-corps de balcon filant, en panneau de façade avec un effet de verrière en pignon ou sur mur gouttereau



Panneaux triangulaires complétant les panneaux solaires pour couvrir la globalité de la surface de toiture

mais également au sol, disposé dans le terrain, etc.



Pose « en escalier » proscrite



Les panneaux peuvent devenir un motif de façade ou de toiture

Les panneaux solaires disposés sur des toitures terrasses doivent être réfléchis de façon à favoriser la meilleure insertion dans chaque site. En cela, il est recommandé de prévoir ces installations sur les parties de toit les moins visibles depuis l'espace public, et de penser leur ordonnancement par rapport à l'architecture de l'édifice (emplacement « axé » par rapport aux percements des façades, regroupement des panneaux, etc.).



Végétation invasive : espèces végétales à éviter du fait de leur caractère envahissant

Certaines espèces, encore vendues en jardinerie pour certaines, présentent un caractère invasif reconnu. Elles concurrencent les espèces locales et deviennent vite incontrôlables. Il est donc recommandé de :

- Ne pas les planter dans votre jardin ;
- Vérifier que toute terre importée n'est pas infestée (par des rhizomes de renouée par exemple);
- Limiter leur propagation en arrachant ces plantes si vous les reconnaissez dans votre jardin ou dans la nature. Dans ce cas, il s'agit de les évacuer avec précautions vers les déchets destinés à l'incinération.

Dans la liste page suivante, les espèces **surlignées en gras** correspondent à celles signalées comme présentes sur les communes de Yenne, de Saint-Paul, de Saint Jean de Chevelu et de Traize (*Sources : Observatoire de Biodiversité en Rhône-Alpes & de Savoie, Mairie de Yenne*).

Les autres plantes invasives de la liste sont signalées à titre préventif étant donné la rapidité à laquelle leur propagation peut avoir lieu. C'est le cas par exemple de la renouée du Japon (*Reynoutria japonica*) ou de l'arbre aux papillons (*Buddleja davidii*). Certaines sont allergisantes (*Ambroisie*) urticantes ou toxiques (*Berce du Caucase*, *raisin d'Amérique*).



Ambroisie à feuilles d'armoise



Vigne-vierge commune (*Parthenocissus inserta*)



Robinier faux acacia (*Robinia pseudoacacia*)



Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*)



Solidage géant (*Solidago gigantea*)



Vergerette annuelle (*Eriogonum annuum*)



Crépide de Nîmes (*Crepis sancta*)



Solidage du Canada (*Solidago canadensis*)



Oxalide droit (*Oxalis fontana*)

NOM SCIENTIFIQUE	NOMS VERNACULAIRES	TYPE	Présence sur la CCY
Acer negundo	Érable negundo	arbre	
Acer saccharinum	Erable à sucre	arbre	
Ailanthus altissima	Ailante glanduleux	arbre	X
Alnus cordata	Aulne à feuilles de cœur	arbre	
Amaranthus hybridus	Amarante hybride	herbacée	X
Ambrosia artemisiifolia	Ambrosie à feuilles d'armoise	herbacée	X
Amorpha fruticosa	Faux indigo du désert ou Amorpha	herbacée	
Arundo donax	Canne de provence	herbacée	
Aster sp.	Asters américains	herbacée	
Baccharis halimifolia	Séneçon arbre, Bacchante de Virginie	herbacée	
Bidens frondosa	Bident feuillu	herbacée	X
Buddleja davidii	Arbre aux papillons	arbre	X
Crepis sancta	Crépide de Nîmes	herbacée	X
Datura stramonium	Datura ou stramoine	herbacée	
Elaeagnus angustifolia	Olivier de Bohème	arbuste	
Elodea canadensis	Élodée du Canada	herbacée	
Elodea nuttallii	Élodée de Nuttall	herbacée	
Erigeron annuus	Vergerette annuelle	herbacée	X
Erigeron canadensis	Conyze du Canada	herbacée	X
Gleditsia triacanthos	Février d'Amérique	arbre	
Helianthus tuberosus	Topinambour	herbacée	
Heracleum mantegazzianum	Berce du Caucase	herbacée	X
Impatiens balfourii	Impatiente de Balfour	herbacée	X
Impatiens glandulifera	Balsamine de l'Himalaya	herbacée	X
Lonicera japonica	Chèvrefeuille du Japon	grimpante	
Ludwigia sp.	Jussies (toutes espèces)	herbacée	
Lysichiton americanus	Lysichyte jaune	herbacée	
Lythrum salicaria	salicaire commune	herbacée	X
Myriophyllum sp.	Volant à fleurs	herbacée	
Oxalis fontana	Oxalide droit, Oxalis droit	herbacée	X
Panicum dichotomiflorum	Panic dichotome	herbacée	X
Parthenocissus inserta	Vigne vierge commune	grimpante	X
Pennisetum setaceum	Herbe aux écouvillons	herbacée	
Phytolacca americana	Raisin d'Amérique	herbacée	X
Polygonum polystachium	Renouée de l'Himalaya	herbacée	
Prunus laurocerasus	Laurier amandier	arbuste	X
Prunus serotina	Cerisier tardif	arbre	
Quercus rubra	Chêne rouge d'Amérique	arbre	
Reynoutria sp.	Renouée du Japon et autres espèces	herbacée	X
Rhus typhina	Sumac vinaigrier	arbuste	X
Robinia pseudoacacia	Robinier faux acacia ou Acacia	arbre	X
Rosa rugosa	Rosier rugueux	arbuste	
Senecio inaequidens	Séneçon du Cap	herbacée	
Solidago canadensis	Solidage du Canada	herbacée	X
Solidago gigantea	Solidage géant	herbacée	X
Spirea alba et douglasii	spirée blanche et rose	arbuste	
Tamarix ramosissima	Tamaris d'été	arbre	

Végétation locale : espèces végétales locales à privilégier dans les plantations de haies

Il est imposé de planter des haies libres et diversifiées plutôt que des haies mono-spécifiques de type thuyas ou laurier. Le choix d'espèces locales présente plusieurs avantages :

- L'entretien plus facile d'une haie libre,
- L'aménagement d'une haie variant en largeur et en épaisseur,
- Une meilleure résistance aux différentes agressions naturelles (dépendance en eau, gel, parasites,),
- L'attrait pour les insectes, les auxiliaires du jardin et les oiseaux.

Arbres (>7 m)

Ordre : Terrain très humide à plus sec

Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
 Saule blanc (*Salix alba*)
 Aulne blanc (*Alnus incana*)
 Erable sycomore (*Acer pseudoplatanoides*)
 Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
 Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
 Peuplier noir (*Populus nigra*)
 Peuplier blanc (*Populus alba*)
 Chêne sessile (*Quercus petraea*)
 Chêne pubescent (*Quercus pubescens*)
 Erable champêtre (*Acer campestre*)
 Erable à feuilles d'obier (*Acer opalus*)
 Alisier blanc (*Sorbus aria*)

Arbustes (1 à 7 m)

Argousier (*Hippophae rhamnoides*)
 Aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*)
 Bourdaine (*Rhamnus frangula*)
 Charme commun (*Carpinus betulus*)
 Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
 Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
 Eglantier (*Rosa canina*)
 Fragon (*Ruscus aculeatus*)
 Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
 Noisetier (*Coryllus avellana*)
 Pistachier térébinthe (*Pistacia terebinthus*)
 Prunellier (*Prunus spinosa*)
 Rouvet blanc (*Osyris alba*)
 Saule cendré (*Salix cinerea*)
 Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
 Sureau noir (*Sambucus nigra*)
 Troène commun (*Ligustrum vulgare*)
 Viorne lantane (*Viburnum lantana*)
 Viorne obier (*Viburnum opulus*)

Plantes grimpantes

Chèvrefeuille des haies (*Lonicera xylosteum*)
 Chèvrefeuille des bois (*Lonicera peryclimenum*)
 Clématite (*Clematis vitalba*)
 Houblon (*Humulus lupulus*)
 Lierre (*Hedera helix*)
 Navet du diable (*Bryonia dioica*)

Arbustes et grimpantes à fruits

Framboisier (*Rubus idaeus*)
 Cassissier (*Ribes nigrum*)
 Groseiller (*Ribes rubrum*)
 Mure (*Rubus fruticosus*)
 Myrtille (*Vaccinium corymbosum*)
 Kiwi (*Actinidia chinensis*)
 Vigne (*Vitis vinifera*)



Photos FRAPNA : Natacho Leurlion Penelot

Arbres fruitiers

Abricotier (*Prunus armeniaca*)
 Amandier (*Prunus amygdalus dulcis*)
 Cognassier (*Cydonia oblonga*)
 Cerisier (*Prunus avium*)
 Figuier (*Ficus carica*)
 Grenadier (*Punica granatum*)
 Griottier (*Prunus cerasus*)
 Kaki (*Diospyros kaki*)
 Nashi (*Pyrus pyrifolia*)
 Néflier (*Mespilus germanica*)
 Olivier (*Olea europea*)
 Pommier (*Malus domestica*)
 Prunier (*Prunus domestica*)
 Pêcher (*Prunus persica*)
 Poirier (*Pyrus communis*)



Dispositions applicables aux ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U

Les zones urbaines concernent :

- la zone U, classant l'urbanisation existante
- la zone Up, classant le bourg et les hameaux à valeur patrimoniale
- la zone Ueq, classant les équipements
- la zone Ue, classant les zones d'activités
- la zone Uagr, classant la zone agro-alimentaire.

Certaines parties de la zone U sont concernées par les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles n°2, n°3 et n°5 et par les orientations d'aménagement et de programmation patrimoniales n°17, n°19 et n°20.

Certaines parties de la zone Up sont concernées par les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles n°3, n°6 et n°7 et par les orientations d'aménagement et de programmation patrimoniales n°18, n°19 et n°20.

Toute la zone Up est concernée par l'OAP patrimoniale n°20.

Certaines parties de la zone Ue sont concernées par les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles n°6, n°7, n°15 et n°16 et par l'orientation d'aménagement et de programmation patrimoniale n°18.

Tout aménagement et construction doivent être compatibles avec ces OAP.

Les zones U, Up, Ueq et Ue sont concernées par les risques d'inondation définis par le PPRi, par conséquent il est impératif de consulter et de respecter le PPRi annexé au PLU.

Certaines parties des zones U, Up, Ueq, Ue et Uagr sont concernées par les risques naturels définis par le PIZ, par conséquent il est impératif de consulter le PIZ figurant dans les pièces jointes au PLU.

Certaines parties des zones U, Ueq et Ue sont concernées par des Espaces Boisés Classés. Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, sont repérés au règlement graphique :

- Toutes les constructions en zone Up et certaines constructions repérées individuellement pour leur valeur patrimoniale. Elles ont vocation à être protégées, conservées, mises en valeur ou requalifiées. Les modifications non soumises à permis de construire sont soumises à déclaration préalable. Leurs démolitions sont soumises à permis de démolir.
- En zone Up, des jardins pour leur valeur historique, leur aspect paysager et pour leur rôle de respiration dans le centre-bourg médiéval très dense. Ils restent inconstructibles.

Certaines parties des zones U, Up, Ueq et Ue sont concernées par la zone de bruit due à la RD1504, par conséquent les constructions devront respecter les normes acoustiques précisées dans l'arrêté préfectoral annexé au PLU.

Une partie de la zone Up est concernée par le linéaire commercial, qui impose l'occupation des rez-de-chaussée par des commerces et activités de services.

Certaines parties des zones U, Up, Ueq et Ue sont concernées par les ZACom 1 ou 2, qui imposent certaines règles relatives aux commerces et activités de services.

U I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Sont autorisés :

En U et Up :

- les habitations
- les bureaux

En Ueq :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics
- la restauration, les activités de service, l'hébergement hôtelier et touristique, les cinémas

En Ue :

- les activités des secteurs secondaires et tertiaires

En Uagr :

- les activités des secteurs secondaires et tertiaires.

Sont autorisés sous conditions particulières :

En U et Up :

- L'extension et la création d'installations classées soumises à déclaration correspondant à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'habitat de la zone.
- L'artisanat, la restauration, les activités de service et l'hébergement hôtelier et touristique, à condition que toute construction soit limitée à 250 m² de surface de plancher et qu'elle ne soit pas source de nuisances pour l'habitat de la zone.
- Les exploitations agricoles, à condition qu'elles ne comportent aucun bâtiment d'élevage et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'habitat de la zone.
- En ZACom 1, les commerces et activités de services à condition qu'ils soient inférieurs à 300 m² de surface de plancher et qu'ils soient compatibles avec des accès routiers restreints. Les commerces supérieurs à 300 m² pourront être autorisés dans le bâti existant.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne soient pas source de nuisances pour l'habitat de la zone.

En Up :

- Dans le secteur du linéaire commercial uniquement, les rez-de-chaussée doivent être occupés par des commerces et activités de service, sous condition de travaux compatibles avec l'OAP n°20 patrimoine, en

respectant notamment les compositions de façades, les portes d'accès des maisons de bourg et les passages historiques.

- L'extension des exploitations viticoles et vigneronnes existantes, à condition qu'elles soient cohérentes avec le volume principal (façades et toiture).

En Ue et Uagr :

- Les dépôts ou stockages nécessaires à l'exploitation de l'activité, à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration qualitative dans le paysage des zones d'activités.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne remettent pas en cause la vocation économique de ces zones.

En U et Ue :

- En ZACom 2, les commerces et activités de services à condition qu'ils soient accompagnés de surfaces de stationnement. Les surfaces supérieures à 300 m² sont autorisées.

Sont interdits :

En U et Up :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- les dépôts de matériaux
- les exploitations forestières
- les activités des secteurs secondaires ou tertiaires, à l'exception des bureaux

En Ueq :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- les habitations
- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de service, à l'exception des cinémas
- les activités des secteurs secondaires ou tertiaires

En Ue et Uagr :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- les habitations
- les exploitations agricoles et forestières.

U II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les ouvrages en saillie, tels que débordements de toiture, balcons, loggias ... sont pris en compte pour l'application des règles ci-dessous.

Pour le bâti existant dont les reculs seraient inférieurs aux reculs imposés dans les règles ci-dessous, les extensions selon la même implantation sont autorisées.

Pour les terrains en dent creuse, la construction entre deux bâtiments situés sur les limites séparatives, pourra adopter la même implantation.

Toute construction, remblais, déblais ou tout dépôt de matériaux à moins de 10 mètres du sommet des berges d'un cours d'eau, sont interdits.

Volumétrie et implantation des constructions :

En U :

○ **Hauteur des constructions** : la hauteur ne doit pas excéder RdC+2+combles.

Pour le bâti existant dont la hauteur serait supérieure, les extensions à la même hauteur sont autorisées.

○ **Prospect** :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la parcelle. En cas de lotissement ou de permis valant division, l'emprise au sol limitée à 70% est appliquée à chaque lot.

Est imposé un recul minimum de 3 mètres des constructions par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées. Ce recul est porté à 10 mètres par rapport à la RD1504.

L'implantation des annexes est possible sans recul vis-à-vis de l'emprise des voies publiques ou privées, sauf vis-à-vis des routes départementales où le recul est porté à 3 mètres et de la RD1504 où le recul est porté à 10 mètres.

Il est recommandé d'implanter les portails ou entrées de garage avec un recul suffisant pour le stationnement d'un véhicule en dehors de la chaussée de manière à garantir les conditions de sécurité des usagers.

L'implantation des constructions est possible sur les limites de propriété si la hauteur des constructions est inférieure à 2,50 mètres sur 6 mètres linéaires maximum ou si les constructions sont mitoyennes.

En cas d'implantation avec recul, il devra être au minimum de 3 mètres, hors débord de toiture. Les piscines et les équipements techniques non enterrés devront respecter ce recul minimum de 3 mètres.

En Up :

○ **Hauteur des constructions** : la hauteur ne doit pas excéder RdC+2+combles.

Pour le bâti existant dont la hauteur serait supérieure, les extensions à la même hauteur sont autorisées.

Pour les constructions, les reconstructions, les rehausses en limite séparative entre deux édifices existants, la hauteur de la nouvelle construction devra être comprise entre les hauteurs des deux édifices mitoyens existants.

○ **Prospect** :

L'implantation des constructions est possible sans recul vis-à-vis de l'emprise des voies publiques ou privées. En cas d'implantation avec recul, il devra être au minimum de 2 mètres.

Vis-à-vis de la RD1504 est imposé un recul minimum obligatoire de 10 mètres.

L'implantation des constructions est possible sur une ou deux limites de propriété.

En cas d'implantation avec recul, il devra être au minimum de 2 mètres, et il tiendra compte des reculs des édifices des parcelles environnantes et de leur typologie.

Les piscines et les équipements techniques non enterrés devront respecter ce recul minimum de 2 mètres.

En Ueq et Ue :

- **Hauteur des constructions** : la hauteur hors tout ne doit pas excéder 12 m.

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

En Uagr :

- **Hauteur des constructions** : la hauteur hors tout ne doit pas excéder 12 mètres.

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

En Ueq, Ue et Uagr :

- **Prospect** :

Est imposé un recul minimum de 3 mètres des constructions par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées. Ce recul est porté à 10 mètres par rapport à la RD1504.

Implantation possible sur une limite de propriété.

En cas d'implantation avec recul, il devra être au minimum de 3 mètres.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Les dispositions générales développent les règles communes aux zones (teintes et aspects des constructions et aménagements).

L'implantation des bâtiments doit tenir compte de celle des édifices environnants et de l'orientation de leurs faitages.

En U et Up :

- En cas de **clôtures** (elles ne sont pas obligatoires) :

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre sur les voies et sur les limites de propriété.

Les haies champêtres sont recommandées pour l'intégration paysagère et pour maintenir la biodiversité. Les haies mono-spécifiques sont interdites.

L'implantation des clôtures le long des voies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.

- **En Up et pour les constructions repérées au règlement graphique pour leur valeur patrimoniale** s'appliquent l'OAP n°20 patrimoine, et les règles ci-dessus et suivantes :

- Conserver les alignements du bâti sur voie.

- Les façades sur la Place Charles Dullin, l'avenue du Rhône, la rue Antoine Laurent, la rue du Capitaine Simon doivent être construites en maçonnerie et enduites. Sur les autres rues, les façades doivent être construites en maçonnerie et enduites, sauf pour les projets de conception innovante et contemporaine.

- Réaliser les extensions ou annexes accolées, soit dans les mêmes matériaux que la construction principale, soit en les harmonisant par un même enduit, soit dans un bardage bois.

- Conserver le volume général et la régularité des ouvertures si elle existe. Mettre en valeur les baies ou éléments d'architecture ancienne. Privilégier les nouvelles ouvertures dans les parties de façades non maçonnées.

En Up :

Les anciennes devantures doivent être conservées et restaurées selon les prescriptions de l'OAP n°20 patrimoine. Les interventions sur les autres devantures commerciales doivent se faire dans un souci de revalorisation des façades.

- Dans le secteur du linéaire commercial uniquement, les rez-de-chaussée doivent offrir une transparence et les vitrines ne doivent pas être opaques.

En Ue et Uagr :

- Les formes de **toit** ne sont pas réglementées, sauf les toits terrasses qui sont autorisés s'ils sont accessibles et utilisés comme terrasses ou bien végétalisés.
Pour les toitures pentues, la pente doit être de 20% minimum.
- Les **enseignes** doivent être apposées en façade sur le corps principal du bâtiment ou en drapeau, mais pas sur un acrotère surélevé par rapport au corps du bâtiment.
Les **dépôts et stockages** nécessaires à l'exploitation des activités doivent faire l'objet d'une intégration qualitative dans le paysage de la zone d'activités.
- En cas de **clôtures** (elles ne sont pas obligatoires), elles doivent être à claires-voies et limitée à 2 m de hauteur. 30% minimum du linéaire devra être constitué de haie champêtre.
En précision aux dispositions générales, les clôtures pourront être en grillage soudé rigide, de teinte gris foncé à moyen ou de teinte verte, selon les références suivantes : RAL 7016, RAL 7039, RAL 7037, RAL 6000, RAL 6001, RAL 6002, RAL 6005.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Est interdite l'implantation d'espèces végétales invasives, et imposée celle des espèces végétales locales, selon les dispositions générales.

En U :

Pour favoriser la gestion naturelle des eaux pluviales, les sols perméables de type stabilisé ou pavés enherbés sont recommandés pour les accès, stationnements et cheminements piétons et cyclables.
50% minimum des espaces non construits de la parcelle devront être végétalisés.
Les aménagements se faisant de façon à limiter les mouvements de terrain, la mise en place de talus et de bâches est exceptionnelle. En cas d'emploi de bâches, elles devront être biodégradables.
Pour toute opération de logements, planter un arbre fruitier minimum pour 2 logements.

En Ue et Uagr :

Conserver au minimum 1/3 de l'espace non bâti de chaque lot en surface perméable afin de faciliter la gestion naturelle des eaux pluviales : favoriser les revêtements perméables de type stabilisé ou pavés enherbés pour les accès et les stationnements.
Les aires de stationnement devront être plantées, à raison d'un arbre minimum pour 5 places de stationnement.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m par véhicule.

En U :

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement
 - 1 place « visiteur » supplémentaire par tranche de 4 logements.
- Dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitation comportant 5 logements minimum, sont exigées :
 - Pour le stationnement des vélos, 1 place couverte et fermée par tranche de 100 m² de surface de plancher.
 - 1 place ouverte est exigée en plus par tranche de 4 logements.

- Des bornes électriques pour la recharge des vélos et des voitures électriques.

○ Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics et pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher

Pour le stationnement des vélos, il est exigé 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

○ Pour les constructions à usage de commerce :

- 1 place par tranche de 40 m² de surface de vente avec un minimum d'1 place par commerce.

Pour le stationnement des vélos, il est exigé 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

○ Pour les constructions à usage de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique :

- 1 place par chambre

- 1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

Pour le stationnement des vélos, il est exigé 2 places couvertes et fermées par chambre et 1 place ouverte par tranche de 40 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

En Up :

Il est exigé au minimum :

○ Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement

○ Dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitation comportant 5 logements minimum, sont exigées :

- Pour le stationnement des vélos, 1 place couverte et fermée par tranche de 100 m² de surface de plancher.

○ Dans les hameaux uniquement, pour les constructions à usage de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique :

- 1 place pour 2 chambres

- 1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

Pour le stationnement des vélos, il est exigé 2 places couvertes et fermées par chambre.

En Ueq, Ue et Uagr :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations (entre autres les poids lourds) doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

○ Il est exigé des aires de stationnement suffisantes pour les véhicules de livraison et de service et pour les véhicules du personnel et des visiteurs.

○ Pour les établissements recevant du public, il est exigé une aire couverte pour le stationnement des vélos.

U III - Equipements et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées :

- Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. L'autorisation de construire peut être refusée, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Par conséquent l'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité.
- Pour les terrains en pente, les accès doivent être courts et inférieurs à une pente de 15%, afin que leur impact dans le paysage soit limité. Les affouillements entraînant un talus de 1/1 depuis le bord de l'emprise départementale, ne pourront être autorisés qu'à l'appui d'une étude géotechnique garantissant leur stabilité.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au passage des services publics de collecte des déchets et au passage du matériel de déneigement. Les voies nouvelles doivent être suffisamment aménagées dans l'objectif d'être rétrocédées ultérieurement au domaine public. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent faire demi-tour.

Desserte par les réseaux :

- Eau potable :
Toute construction ou aménagement par changement d'affectation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.
- Eaux usées :
Toute construction ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites, y compris le droit au raccordement. Ailleurs en l'absence du réseau, il sera admis un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- Eaux pluviales :
Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées ...) doivent être gérées à la parcelle :
 - Zones où l'infiltration est possible : prioritairement par infiltration directe ou avec rétention et débit de fuite de 5l/s/ha pour un projet d'opération de plusieurs logements ou de construction à vocation économique de type industriel. Le rejet du stockage se fera dans le milieu récepteur le plus proche.
 - Zones où l'infiltration est à proscrire : avant rejet au milieu récepteur (cours d'eau, fossé, réseau eaux pluviales), un dispositif de retenue sera mis en place de type stockage, mais sans possibilité d'infiltration. Le rejet du stockage se fera hors de l'emprise de la zone à risque. Le débit de fuite du stockage sera au maximum égal au débit spécifique décennal avant imperméabilisation.

Toutes les dispositions doivent être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée. Les propriétaires de terrains riverains du domaine public routier départemental recevant les eaux de ruissellement ou supportant des ouvrages hydrauliques, doivent permettre en tout temps le libre écoulement, ainsi que l'accès pour la surveillance et l'entretien.

Est préconisée la récupération des eaux pluviales pour usage privé.

○ Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité, de téléphonie, haut-débit et fibre optique, doivent être enterrés dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux, chambres de tirage ...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en service de communication électronique haut et très haut débit.



Dispositions applicables aux ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU

Les zones 1AU indicées :

La zone 1AUa du bourg (les Champagnes) est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4. Tout aménagement et construction doivent être compatibles avec celle-ci.
La zone 1AUa sera urbanisée selon une opération d'aménagement d'ensemble.

Les zones 1AUb et 1AUe du bourg (Praz Ferra nord) sont concernées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°8 et 18. Tout aménagement et construction doivent être compatibles avec celles-ci.
Les zones 1AUb et 1AUe seront urbanisées selon une opération d'aménagement d'ensemble.

Les zones 2AU strictes :

La zone 2AU du Flon est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1 et 20. Tout aménagement et construction doivent être compatibles avec celles-ci.
La zone 2AU sera ouverte à l'urbanisation après modification du PLU après travaux sur la station d'épuration, elle sera urbanisée selon une opération d'aménagement d'ensemble pour chaque sous-secteur.

La zone 2AU de Landrecin Sud est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°9. Tout aménagement et construction doivent être compatibles avec celle-ci.
La zone 2AU sera ouverte à l'urbanisation après modification du PLU après travaux sur la station d'épuration, elle sera urbanisée selon une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone 2AU de Landrecin Est est concernée par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation n°10. Tout aménagement et construction doivent être compatibles avec celle-ci.
La zone 2AU sera ouverte à l'urbanisation après modification du PLU après réalisation du réseau d'assainissement collectif, elle sera urbanisée selon une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone 2AU d'Ameysin est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°11. Tout aménagement et construction doivent être compatibles avec celle-ci.
La zone 2AU sera ouverte à l'urbanisation après modification du PLU après travaux sur la station d'épuration, elle sera urbanisée selon une opération d'aménagement d'ensemble pour chaque sous-secteur.

La zone 2AU de Chambuet est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°12. Tout aménagement et construction doivent être compatibles avec celle-ci.
La zone 2AU sera ouverte à l'urbanisation après modification du PLU après travaux sur la station d'épuration, elle sera urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

La zone 2AU des Vigeoz est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°13. Tout aménagement et construction doivent être compatibles avec celle-ci.
La zone 2AU sera ouverte à l'urbanisation après modification du PLU après travaux sur la station d'épuration et elle sera urbanisée selon une opération d'aménagement d'ensemble pour chaque sous-secteur.

La zone 2AU vers la coopérative laitière est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°14. Tout aménagement et construction doivent être compatibles avec celle-ci.
La zone 2AU sera ouverte à l'urbanisation après modification du PLU après travaux sur la station d'épuration, elle sera urbanisée selon une opération d'aménagement d'ensemble pour chaque sous-secteur.

Deux zones 2AU sont concernées par une servitude de mixité sociale, précisée dans les OAP n°1 et n°11.

La zone 2AU du Flon est concernée par les risques d'inondation définis par le PPRi, par conséquent il est impératif de consulter et de respecter le PPRi annexé au PLU.

Les zones 2AU du Flon et d'Ameysin sont concernées par les risques naturels définis par le PIZ, par conséquent il est impératif de consulter le PIZ figurant dans les pièces jointes au PLU.

La zone 2AU vers la coopérative laitière est concernée par la note géotechnique figurant à la suite du PIZ dans les pièces jointes au PLU.

Les zones 1AUe et 2AU de Landrecin Sud sont concernées par la zone de bruit due à la RD1504, par conséquent les constructions devront respecter les normes acoustiques précisées dans l'arrêté préfectoral annexé au PLU.

La zone 1AUe est concernée par la ZACom 2, qui impose certaines règles relatives aux commerces et activités de services.

Seules sont réglementées ci-après les zones 1AU indicées.

AU I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Sont autorisés :

En 1AUa et 1AUb :

- les habitations
- les bureaux

En 1AUe :

- les activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Sont autorisés sous conditions particulières :

En 1AUa et 1AUb :

- L'extension et la création d'installations classées soumises à déclaration correspondant à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'habitat de la zone.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques) à condition qu'ils ne soient pas source de nuisances pour l'habitat de la zone.

En 1AUe :

- Les commerces et activités de services à condition qu'elles intègrent des surfaces de stationnement.

- Les dépôts ou stockages nécessaires à l'exploitation de l'activité, à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration qualitative dans le paysage des zones d'activités.

Sont interdits :

En 1AUa et 1AUb :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- les dépôts de matériaux
- les commerces de gros
- les exploitations agricoles et forestières
- les activités des secteurs secondaires ou tertiaires, à l'exception des bureaux
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques

En 1AUe :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- les habitations
- les exploitations agricoles et forestières

AU II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les ouvrages en saillie, tels que débordements de toiture, balcons, loggias ... sont pris en compte pour l'application des règles ci-dessous.

Toute construction, remblais, déblais ou tout dépôt de matériaux à moins de 10 mètres du sommet des berges d'un cours d'eau, sont interdits.

Volumétrie et implantation des constructions :

En 1AUa et 1AUb :

○ **Hauteur des constructions** : la hauteur ne doit pas excéder RdC+2+combles.

○ **Prospect** :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la parcelle. En cas de lotissement ou de permis valant division, l'emprise au sol limitée à 70% est appliquée à chaque lot.

Est imposé un recul minimum de 3 mètres des constructions par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées. Par contre le bâti pourra être implanté sans recul vis-à-vis de la voie interne à la zone.

L'implantation des annexes est possible sans recul vis-à-vis de l'emprise des voies publiques ou privées, sauf vis-à-vis des routes départementales où le recul est porté à 3 mètres

Il est recommandé d'implanter les portails ou entrées de garage avec un recul suffisant pour le stationnement d'un véhicule en dehors de la chaussée de manière à garantir les conditions de sécurité des usagers.

L'implantation des constructions est possible sur une ou deux limites de propriété si la hauteur des constructions est inférieure à 2,50 mètres sur 6 mètres linéaires maximum ou si les constructions sont mitoyennes et simultanées.

En cas d'implantation avec recul, il devra être au minimum de 3 mètres, hors débord de toiture. Les piscines et les équipements techniques non enterrés devront respecter ce recul minimum de 3 mètres.

L'orientation des bâtiments devra favoriser l'installation de panneaux photovoltaïques.

En 1AUe :

○ **Hauteur des constructions** : la hauteur hors tout ne doit pas excéder 12 m.

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

○ **Prospect** :

Est imposé un recul minimum de 3 mètres des constructions par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées.

Implantation possible sur une limite de propriété.

En cas d'implantation avec recul, il devra être au minimum de 3 mètres.

Les ouvrages en saillie, tels que débordements de toiture, enseignes ... ne sont pas pris en compte pour l'application des règles ci-dessus.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Les dispositions générales développent les règles communes aux zones (teintes et aspects des constructions et aménagements).

L'implantation des bâtiments doit tenir compte de celle des édifices environnants et de l'orientation de leurs faitages.

En 1AUa et 1AUb :

- En cas de **clôtures** (elles ne sont pas obligatoires) :

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre sur les voies et sur les limites de propriété.

Les haies champêtres sont recommandées pour l'intégration paysagère et pour maintenir la biodiversité. Les haies mono-spécifiques sont interdites.

L'implantation des clôtures le long des voies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.

En 1AUe :

- Les formes de **toit** ne sont pas réglementées, sauf les toits terrasses qui sont autorisés s'ils sont accessibles et utilisés comme terrasses ou bien végétalisés.

Pour les toitures pentues, la pente doit être de 20% minimum.

- Les **enseignes** doivent être apposées en façade sur le corps principal du bâtiment ou en drapeau, mais pas sur un acrotère surélevé par rapport au corps du bâtiment.

Les **dépôts et stockages** nécessaires à l'exploitation des activités doivent faire l'objet d'une intégration qualitative dans le paysage de la zone d'activités.

- En cas de **clôtures** (elles ne sont pas obligatoires), elles doivent être à claires-voies et limitée à 2 m de hauteur. 30% minimum du linéaire devra être constitué de haie champêtre.

En précision aux dispositions générales, les clôtures pourront être en grillage soudé rigide, de teinte gris foncé à moyen selon les références suivantes : RAL 7016, RAL 7039, RAL 7037.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Est interdite l'implantation d'espèces végétales invasives, et imposée celle des espèces végétales locales, selon les dispositions générales.

En 1AUa et 1AUb :

Pour favoriser la gestion naturelle des eaux pluviales, les sols perméables de type stabilisé ou pavés enherbés sont recommandés pour les accès, stationnements et cheminements piétons et cyclables.

50% minimum des espaces non construits de la parcelle devront être végétalisés.

Les aménagements se faisant de façon à limiter les mouvements de terrain, la mise en place de talus et de bâches est exceptionnelle. En cas d'emploi de bâches, elles devront être biodégradables.

Pour toute opération de logements, planter un arbre fruitier minimum pour 2 logements.

En 1AUe :

Conserver au minimum 1/4 de l'espace non bâti de chaque lot en surface perméable afin de faciliter la gestion naturelle des eaux pluviales : favoriser les revêtements perméables de type stabilisé ou pavés enherbés pour les accès et les stationnements.

Les aires de stationnement devront être plantées, à raison d'un arbre minimum pour 5 places de stationnement.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m par véhicule.

En 1AUa et 1AUb :

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement
 - 1 place « visiteur » supplémentaire par tranche de 4 logements.
- Dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitation comportant 5 logements minimum, sont exigées :
 - Pour le stationnement des vélos, 1 place couverte et fermée par tranche de 100 m² de surface de plancher. 1 place ouverte est exigée en plus par tranche de 4 logements.
 - Des bornes électriques pour la recharge des vélos et des voitures électriques.
- Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics et pour les constructions à usage de bureau :
 - 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancherPour le stationnement des vélos, il est exigé 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de commerce :
 - 1 place par tranche de 40 m² de surface de vente avec un minimum d'1 place par commerce.Pour le stationnement des vélos, il est exigé 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique :
 - 1 place par chambre
 - 1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher de salle de restaurant.Pour le stationnement des vélos, il est exigé 2 places couvertes et fermées par chambre et 1 place ouverte par tranche de 40 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

En 1AUe :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations (entre autres les poids lourds) doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

- Il est exigé des aires de stationnement suffisantes pour les véhicules de livraison et de service et pour les véhicules du personnel et des visiteurs.
- Pour les établissements recevant du public, il est exigé une aire couverte pour le stationnement des vélos.

AU III - Equipements et réseaux

En 1AUa, 1AUB et 1AUe :

Desserte par les voies publiques ou privées :

○ Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. L'autorisation de construire peut être refusée, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Par conséquent l'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité.

○ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au passage des services publics de collecte des déchets et au passage du matériel de déneigement. Les voies nouvelles doivent être suffisamment aménagées dans l'objectif d'être rétrocédées ultérieurement au domaine public.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent faire demi-tour.

Desserte par les réseaux :

○ Eau potable :

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

○ Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites, y compris le droit au raccordement.

Pour la zone AUagr est autorisé un rejet de type ménager dans le réseau d'assainissement collectif avec un prétraitement si besoin.

○ Eaux pluviales :

Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées ...) doivent être gérées à la parcelle, après réalisation d'une étude de sol :

- Zones où l'infiltration est possible : prioritairement par infiltration directe ou avec rétention et débit de fuite de 5l/s/ha pour un projet d'opération de plusieurs logements ou de construction à vocation économique de type industriel. Le rejet du stockage se fera dans le milieu récepteur le plus proche.

- Zones où l'infiltration est à proscrire : avant rejet au milieu récepteur (cours d'eau, fossé, réseau eaux pluviales), un dispositif de retenue sera mis en place de type stockage, mais sans possibilité d'infiltration. Le rejet du stockage se fera hors de l'emprise de la zone à risque. Le débit de fuite du stockage sera au maximum égal au débit spécifique décennal avant imperméabilisation.

Toutes les dispositions doivent être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

Les propriétaires de terrains riverains du domaine public routier départemental recevant les eaux de ruissellement ou supportant des ouvrages hydrauliques, doivent permettre en tout temps le libre écoulement, ainsi que l'accès pour la surveillance et l'entretien.

Est préconisée la récupération des eaux pluviales pour usage privé.

○ Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité, de téléphonie, haut-débit et fibre optique, doivent être enterrés dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux, chambres de tirage ...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en service de communication électronique haut et très haut débit.



Dispositions applicables aux ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

Les zones agricoles concernent :

- la zone A, accueillant les exploitations agricoles et forestières
- la zone Av, correspondant à la zone AOC du vignoble
- la zone Ap, correspondant à la zone agricole à valeur paysagère aux abords du bâti patrimonial
- la zone As, stricte, pour la réserve foncière
- la zone Aré, réservoir de biodiversité des pelouses sèches
- la zone Aco, espace de continuité écologique.

Les zones A et Aco sont concernées par les risques d'inondation définis par le PPRi, par conséquent il est impératif de consulter et de respecter le PPRi annexé au PLU.

Certaines parties des zones A, Av, As et Aco sont concernées par les risques naturels définis par le PIZ, par conséquent il est impératif de consulter et de respecter le PIZ figurant dans les pièces jointes au PLU.

Certaines parties des zones A, Ap, Av et Aco sont concernées par l'orientation d'aménagement et de programmation patrimoniale n°20.

Tout aménagement et construction doivent être compatibles avec celle-ci.

Certaines parties de la zone A sont concernées par des espaces boisés classés.

Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, sont repérés au règlement graphique, des constructions pour leur valeur patrimoniale. Elles sont soumises au permis de démolir. Elles sont repérées par typologie à l'OAP n°20 où elles font l'objet de préconisations en complément des règles énoncées aux dispositions générales.

Certaines parties de la zone A sont concernées par la zone de bruit due à la RD1504, par conséquent les constructions éventuelles devront respecter les normes acoustiques précisées dans l'arrêté préfectoral annexé au PLU.

En zones A et Aco trois granges isolées au total sont repérées pour autoriser leur changement de destination.

A I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Sont autorisés :

En A :

- les exploitations agricoles

Sont autorisés sous conditions particulières :

En A :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux exploitations agricoles. Sont autorisées également les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole.
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole.
- Un logement de fonction par exploitation, à condition d'être strictement nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole. Ce logement devra avoir une surface totale ne dépassant pas 40 m² de surface de plancher et devra être intégré au bâti agricole.
- Le changement de destination vers l'habitat des constructions repérées au règlement graphique au titre de l'Article L151-11 du code de l'urbanisme, à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site, qu'il soit soumis à l'avis conforme de la CDPENAF conformément au Code de l'Urbanisme.

En Av :

- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité viticole.
- Pour les exploitations viticoles, l'aménagement des bâtiments viticoles existants et leur extension à condition qu'elle fasse l'objet d'une intégration paysagère de qualité.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux exploitations viticoles et qu'elles fassent l'objet d'une intégration paysagère de qualité.

En As :

- Le changement d'activité en entrée Est du bourg, limité à l'emprise au sol de l'activité existante.
- Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service.

En A, Av, Ap et Aco :

Pour les constructions repérées au règlement graphique pour leur valeur patrimoniale s'appliquent l'OAP n°20 patrimoine.

- L'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitation existants, à condition que l'extension soit réalisée en une fois à compter de la date d'approbation du PLU, qu'elle soit limitée à 50 m² de surface de plancher, qu'elle soit limitée à 10 mètres de hauteur hors tout et qu'elle ne nuise pas à l'activité agricole.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, à condition qu'elles soient limitées à 5 mètres de hauteur, qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale sans excéder un éloignement de 15 mètres par rapport à cette même construction principale (distance entre les deux points les plus proches des deux bâtiments), qu'elles soient réalisées en une seule fois dans la limite de 35 m² d'emprise au sol, et qu'elles ne nuisent pas à l'activité agricole. Une piscine est autorisée et n'est pas comptée dans les 35 m², mais elle doit être limitée à 30 m² et doit être implantée à moins de 10 mètres de la construction principale.
- Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.

- Le changement de destination vers l'habitat est autorisé à condition que les constructions soient repérées au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site, qu'il soit soumis à l'avis conforme de la CDPENAF conformément au Code de l'Urbanisme.

En Av et Aco :

- Les clôtures « transparentes » (elles ne sont pas obligatoires), à condition qu'elles permettent la libre circulation de la faune sauvage (hauteur de 1,20 mètre maximum, espace libre de 15 cm entre le sol et le bas de la clôture).
- Les haies agricoles doivent être conservées ou compensées par de nouvelles plantations.

Sont interdits :

En A, Av, Ap, et Aco :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Sont interdits toutes les constructions, installations et ouvrages susceptibles de remettre en cause le caractère agricole des lieux, à l'exception des installations et aménagements autorisés sous conditions énoncés ci-dessus.

En Aré :

- Toute construction ou installation.

A II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les ouvrages en saillie, tels que débordements de toiture, balcons, loggias ... sont pris en compte pour l'application des règles ci-dessous.

Pour le bâti existant dont les reculs seraient inférieurs aux reculs imposés dans les règles ci-dessous, les extensions selon la même implantation sont autorisées.

Pour les terrains en dent creuse, la construction entre deux bâtiments situés sur les limites séparatives, pourra adopter la même implantation.

Toute construction, remblais, déblais ou tout dépôt de matériaux à moins de 10 mètres du sommet des berges d'un cours d'eau, sont interdits.

En A, Av, Ap et Aco :

Volumétrie et implantation des constructions :

○ **Hauteur des constructions :**

La hauteur hors tout du bâti agricole ne doit pas excéder 13 m.

La hauteur des autres bâtiments ne doit pas excéder RdC+1+combles.

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

Pour le bâti existant dont la hauteur serait supérieure, les extensions à la même hauteur sont autorisées.

○ **Prospect :**

Est imposé un recul minimum de 3 mètres des constructions par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées. Ce recul est porté à 5 mètres par rapport aux routes départementales et à 10 mètres par rapport à la RD1504.

L'implantation des annexes est possible sans recul vis-à-vis de l'emprise des voies publiques ou privées, sauf vis-à-vis des routes départementales où le recul est porté à 3 mètres et de la RD1504 où le recul est porté à 10 mètres.

Il est recommandé d'implanter les portails ou entrées de garage avec un recul suffisant pour le stationnement d'un véhicule en dehors de la chaussée de manière à garantir les conditions de sécurité des usagers.

L'implantation des constructions est possible sur les limites de propriété si la hauteur des constructions est inférieure à 2,50 mètres sur 6 mètres linéaires maximum ou si les constructions sont mitoyennes, ou encore si la construction vient s'implanter pour compléter un ensemble bâti continu dont les édifices sont repérés à valeur patrimoniale.

En cas d'implantation avec recul, il devra être au minimum de 3 mètres, hors débord de toiture. Les piscines et les équipements techniques non enterrés devront respecter ce recul minimum de 3 mètres.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Les dispositions générales développent les règles communes aux zones (teintes et aspects des constructions et aménagements).

L'implantation des bâtiments doit tenir compte de celle des édifices environnants et de l'orientation de leurs faitages.

- **Pour les toitures** pentues des bâtiments agricoles, la pente doit être de 20% minimum, sauf pour les bâtiments en réhabilitation repérés à valeur patrimoniale au titre l'article L. 151-19 du code l'urbanisme, qui doivent conserver leur pente initiale.
- **Pour les façades** le bardage bois est recommandé pour les bâtiments agricoles.
- **Pour les constructions repérées au règlement graphique pour leur valeur patrimoniale** s'appliquent l'OAP n°20 patrimoine, et les règles ci-dessus et suivantes :
 - Conserver les alignements du bâti sur voie.
 - Réaliser les extensions ou annexes accolées, soit dans les mêmes matériaux que la construction principale, soit en les harmonisant par un même enduit, soit dans un bardage bois.
 - Conserver le volume général et la régularité des ouvertures si elle existe. Mettre en valeur les baies ou éléments d'architecture ancienne. Privilégier les nouvelles ouvertures dans les parties de façades non maçonnées.

En A, Ap et Av :

- En cas de **clôtures** (elles ne sont pas obligatoires) :
La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,20 mètre sur les voies et sur les limites de propriété.
Les haies champêtres sont recommandées pour l'intégration paysagère et pour maintenir la biodiversité. Les haies mono-spécifiques sont interdites.
L'implantation des clôtures le long des voies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.

En A, Av, Ap et Aco :

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Est interdite l'implantation d'espèces végétales invasives, et recommandée celle des espèces végétales locales, selon les dispositions générales.

Les aménagements se faisant de façon à limiter les mouvements de terrain, la mise en place de talus et de bâches est exceptionnelle. En cas d'emploi de bâches, elles devront être biodégradables.

Pour toute opération de 4 logements minimum, planter un arbre fruitier minimum pour 2 logements.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m par véhicule.

Il est exigé au minimum :

- Des aires de stationnement suffisantes pour les véhicules de livraison et de service et pour les véhicules du personnel et des visiteurs.
- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.
- Pour les constructions à usage de gîte à la ferme : 1 place par chambre.
Pour le stationnement des vélos, il est exigé 2 places couvertes et fermées par chambre.

A III - Equipements et réseaux

En A, Ap et Av :

Desserte par les voies publiques ou privées :

- L'autorisation de construire peut être refusée, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Par conséquent l'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité.
- Pour les terrains en pente, les accès doivent être courts et inférieurs à une pente de 15%, afin que leur impact dans le paysage soit limité.
Les affouillements entraînant un talus de 1/1 depuis le bord de l'emprise départementale, ne pourront être autorisés qu'à l'appui d'une étude géotechnique garantissant leur stabilité.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au passage des services publics de collecte des déchets et au passage du matériel de déneigement.

Desserte par les réseaux :

- Eau potable :

Toute construction ou aménagement par changement d'affectation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système respectant la réglementation établie par le gestionnaire du réseau.

Les captages, forages ou puits particuliers sont également autorisés pour les habitations sous réserve de respecter la réglementation en vigueur. Ils doivent obligatoirement faire préalablement l'objet d'une déclaration en mairie.

- Eaux usées :

Toute construction ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites, y compris le droit au raccordement.

En l'absence du réseau, il sera admis un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur. Dans le cas du changement de destination d'une construction, la filière d'assainissement autonome doit être implantée en intégralité dans la même zone que la construction.

- Eaux pluviales :

Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées ...) doivent être gérées à la parcelle, après réalisation d'une étude de sol :

- Zones où l'infiltration est possible : prioritairement par infiltration directe ou avec rétention et débit de fuite de 5l/s/ha pour un projet d'opération de plusieurs logements ou de construction à vocation économique de type industriel. Le rejet du stockage se fera dans le milieu récepteur le plus proche.

- Zones où l'infiltration est à proscrire : avant rejet au milieu récepteur (cours d'eau, fossé, réseau eaux pluviales), un dispositif de retenue sera mis en place de type stockage, mais sans possibilité d'infiltration. Le rejet du stockage se fera hors de l'emprise de la zone à risque. Le débit de fuite du stockage sera au maximum égal au débit spécifique décennal avant imperméabilisation.

Toutes les dispositions doivent être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée. Les propriétaires de terrains riverains du domaine public routier départemental recevant les eaux de ruissellement ou supportant des ouvrages hydrauliques, doivent permettre en tout temps le libre écoulement, ainsi que l'accès pour la surveillance et l'entretien.

Est préconisée la récupération des eaux pluviales pour usage privé.

○ Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité, de téléphonie, haut-débit et fibre optique, doivent être enterrés dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux, chambres de tirage ...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en service de communication électronique haut et très haut débit.



Dispositions applicables aux ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

Les zones naturelles concernent :

- la zone N, secteur boisé de la commune
- la zone Nt, classant le camping et les zones de loisirs
- la zone Neg, classant le dépôt de granulats
- la zone Nré, réservoir de biodiversité (zones Natura 2000, zones humides, ZNIEFF de type 1, ripisylve des cours d'eau classés)
- la zone Nco, espace de continuité écologique
- la zone Nex, pour les dépôts de matériaux inertes.

Les zones N, Nt, Neg, Nré, Nco et Nex sont concernées par les risques d'inondation définis par le PPRi, par conséquent il est impératif de consulter et de respecter le PPRi annexé au PLU.

Une partie de la zone Nt est concernée par les risques naturels définis par le PIZ, par conséquent il est impératif de consulter et de respecter le PIZ figurant dans les pièces jointes au PLU.

Certaines parties des zones N et Nco sont concernées par l'orientation d'aménagement et de programmation patrimoniale n°20.

Tout aménagement et construction doivent être compatibles avec celle-ci.

Certaines parties des zones N et Nré sont concernées par des espaces boisés classés.

Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

En zone Nré, une trame couvre les zones humides.

Au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, sont repérés au règlement graphique, des constructions pour leur valeur patrimoniale. Elles sont soumises au permis de démolir. Elles sont repérées par typologie à l'OAP n°20 où elles font l'objet de préconisations en complément des règles énoncées aux dispositions générales.

Certaines parties des zones N et Nt sont concernées par la zone de bruit due à la RD1504, par conséquent les constructions éventuelles devront respecter les normes acoustiques précisées dans l'arrêté préfectoral annexé au PLU.

Un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) couvre une partie de la zone Nré à Chevru.

En zones N et Nré trois granges isolées au total sont repérées pour autoriser leur changement de destination.

N I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Sont autorisés :

En Neg :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du site : dépôt de granulats, fabrication et vente de béton.

En Nex :

- Les dépôts de matériaux inertes.

Sont autorisés sous conditions particulières :

En N et Nco :

Pour les constructions repérées au règlement graphique pour leur valeur patrimoniale s'appliquent l'OAP n°20 patrimoine.

- Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles participent à la valorisation de la zone, s'intègrent au paysage et à la topographie des lieux.
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service ou par une requalification touristique ou de loisirs et paysagère.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitation existants, à condition que l'extension soit réalisée en une fois à compter de la date d'approbation du PLU, qu'elle soit limitée à 50 m² de surface de plancher et qu'elle soit limitée à 10 m de hauteur hors tout.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, à condition qu'elles soient limitées à 5 mètres de hauteur, qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale sans excéder un éloignement de 15 mètres par rapport à cette même construction principale (distance entre les deux points les plus proches des deux bâtiments) et qu'elles soient réalisées en une seule fois dans la limite de 35 m² d'emprise au sol.
Une piscine est autorisée et n'est pas comptée dans les 35 m², mais elle doit être limitée à 30 m² et doit être implantée à moins de 10 mètres de la construction principale.
- Le changement de destination vers l'habitat des constructions repérées au règlement graphique au titre de l'Article L151-11 du Code de l'urbanisme, à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site, qu'il soit soumis à l'avis conforme de la CDPENAF conformément au Code de l'Urbanisme.

En Nt :

- L'hébergement hôtelier et touristique, à condition qu'il se limite aux habitations légères de loisirs et à tout aménagement, installation et construction pérennes, à condition qu'ils soient des équipements afférents à l'accueil touristique de la zone et qu'ils restent compatibles avec la gestion des milieux naturels et la préservation de leur équilibre écologique.

- Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service ou par une requalification touristique ou de loisirs et paysagère.

En Nré :

- Les installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la gestion des milieux naturels et la préservation de leur équilibre écologique, et que soient prises toutes les dispositions pour limiter leur emprise au strict minimum et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- La restauration à la Maladière, à condition que l'activité participe à la valorisation de la zone et s'intègre au paysage, et qu'elle soit limitée à l'emprise au sol de la construction existante.
- Les sentiers et cheminements piétons, ainsi que les ouvrages de franchissement des cours d'eau, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la gestion des milieux naturels et la préservation de leur équilibre écologique, et que soient prises toutes les dispositions pour limiter leur emprise au strict minimum et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Les ouvrages et travaux permettant d'améliorer les continuités écologiques ou le fonctionnement hydraulique des cours d'eau.
- Les installations hydroélectriques, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- L'abattage d'arbres et le défrichement sont autorisés à condition d'être nécessaires à la gestion des milieux naturels. Les haies agricoles doivent être compensées par de nouvelles plantations.

Hors zone humide uniquement :

Pour les constructions repérées au règlement graphique pour leur valeur patrimoniale s'appliquent l'OAP n°20 patrimoine.

- Pour les constructions existantes, la surface de plancher n'est pas limitée dès lors qu'elle est aménagée dans le volume existant.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitation existants (ou annexes accolées), à condition que l'extension soit réalisée en une fois à compter de la date d'approbation du PLU, qu'elle soit limitée à 25 m² de surface de plancher et qu'elle soit limitée à 10 mètres de hauteur hors tout.
- Le changement de destination vers l'habitat est autorisé à condition que les constructions soient repérées au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole.

Dans le STECAL uniquement :

- L'aménagement et une extension de chaque bâtiment agricole existant, à condition que l'extension soit réalisée en une fois à compter de la date d'approbation du PLU, qu'elle soit limitée à 400 m² d'emprise au sol et qu'elle soit limitée à 13 m de hauteur hors tout.
- Un nouveau bâtiment agricole, à condition qu'il soit limité à 600 m² d'emprise au sol, qu'il soit limité à 13 m de hauteur hors tout et qu'il soit éloigné de moins de 15 mètres d'au moins un bâtiment existant (distance entre les deux points les plus proches des deux bâtiments).

Dans les zones humides uniquement :

- Toute construction ou installation (permanente ou temporaire) liées à la mise en valeur ou à l'entretien de la zone humide.

En Nco et Nré :

- Les clôtures « transparentes » (elles ne sont pas obligatoires), à condition qu'elles permettent la libre circulation de la faune sauvage (hauteur de 1,20 mètre maximum, espace libre de 15 cm entre le sol et le bas de la clôture).
- Les haies agricoles doivent être conservées ou compensées par de nouvelles plantations.

En Neg :

- Les dépôts de matériaux inertes, à condition que les terrains supports soient par la suite revégétalisés avec des espèces locales.
- Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service.

Sont interdits :**En N et Nco :**

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les terrains de camping
- Toutes les constructions, installations et ouvrages susceptibles de remettre en cause le caractère naturel et boisé des lieux, à l'exception des installations et aménagements autorisés sous conditions énoncés ci-dessus.

En Nex :

- Toutes les constructions, installations et ouvrages susceptibles de remettre en cause la vocation de la zone, à savoir les dépôts de matériaux inertes.

En Nré :

- Toute construction ou installation (permanente ou temporaire) autre que celles liées à la mise en valeur ou à l'entretien des réservoirs de biodiversité.

Pour les zones humides uniquement :

- La mise en eau, l'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf les travaux et ouvrages nécessaires à une gestion écologique justifiée de la zone humide.
- Le drainage et, plus généralement, l'assèchement du sol des zones humides.
- L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

Dans le STECAL uniquement :

- Toute construction ou installation (permanente ou temporaire) autre que celles liées à l'exploitation agricole.

En Nt :

- Toute construction ou installation (permanente ou temporaire) autre que celles liées à la gestion ou à l'amélioration du camping et des zones de loisirs.

En Neg :

- Toute construction ou installation (permanente ou temporaire) autre que celles liées à l'exploitation et à la gestion du site.

N II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les ouvrages en saillie, tels que débordements de toiture, balcons, loggias ... sont pris en compte pour l'application des règles ci-dessous.

Pour le bâti existant dont les reculs seraient inférieurs aux reculs imposés dans les règles ci-dessous, les extensions selon la même implantation sont autorisées.

Pour les terrains en dent creuse, la construction entre deux bâtiments situés sur les limites séparatives, pourra adopter la même implantation.

Toute construction, remblais, déblais ou tout dépôt de matériaux à moins de 10 mètres du sommet des berges d'un cours d'eau, sont interdits.

En N, Nco, Nré et Nt :

Volumétrie et implantation des constructions :

○ **Hauteur des constructions :**

La hauteur ne doit pas excéder RdC+1+combles.

Pour le bâti existant dont la hauteur serait supérieure, les extensions à la même hauteur sont autorisées.

○ **Prospect :**

Est imposé un recul minimum de 3 mètres des constructions par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées. Ce recul est porté à 5 mètres par rapport aux routes départementales et à 10 mètres par rapport à la RD1504.

L'implantation des annexes est possible sans recul vis-à-vis de l'emprise des voies publiques ou privées, sauf vis-à-vis des routes départementales où le recul est porté à 3 mètres et de la RD1504 où le recul est porté à 10 mètres.

Il est recommandé d'implanter les portails ou entrées de garage avec un recul suffisant pour le stationnement d'un véhicule en dehors de la chaussée de manière à garantir les conditions de sécurité des usagers.

L'implantation des constructions est possible sur les limites de propriété si la hauteur hors tout des constructions est inférieure à 2,50 mètres sur 6 mètres linéaires maximum ou si les constructions sont mitoyennes, ou encore si la construction vient s'implanter pour compléter un ensemble bâti continu dont les édifices sont repérés à valeur patrimoniale.

En cas d'implantation avec recul, il devra être au minimum de 3 mètres. Les piscines et les équipements techniques non enterrés devront respecter ce recul minimum de 3 mètres.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Les dispositions générales développent les règles communes aux zones (teintes et aspects des constructions et aménagements).

L'implantation des bâtiments doit tenir compte de celle des édifices environnants et de l'orientation de leurs faitages.

En N et Nt :

○ En cas de **clôtures** (elles ne sont pas obligatoires) :

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,20 mètre sur les voies et sur les limites de propriété.

Les haies champêtres sont recommandées pour l'intégration paysagère et pour maintenir la biodiversité. Les haies mono-spécifiques sont interdites.

L'implantation des clôtures le long des voies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.

○ Dans le STECAL s'appliquent les règles ci-dessus et suivantes :

- Les extensions devront être cohérentes pour ne pas aboutir à un ajout successif d'éléments sans rapport dans leurs volumes ou leurs échelles ; elles seront traitées dans les mêmes matériaux de toiture et de façade que l'existant.

En N, Nco et Nré :

○ **Pour les constructions repérées au règlement graphique pour leur valeur patrimoniale** s'appliquent l'OAP n°20 patrimoine, et les règles ci-dessus et suivantes :

- Conserver les alignements du bâti sur voie.

- Réaliser les extensions ou annexes accolées, soit dans les mêmes matériaux que la construction principale, soit en les harmonisant par un même enduit, soit dans un bardage bois.

- Conserver le volume général et la régularité des ouvertures si elle existe. Mettre en valeur les baies ou éléments d'architecture ancienne. Privilégier les nouvelles ouvertures dans les parties de façades non maçonnées.

En N, Nco, Nré et Nt :

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Est interdite l'implantation d'espèces végétales invasives, et recommandée celle des espèces végétales locales, selon les dispositions générales.

Les aménagements se faisant de façon à limiter les mouvements de terrain, la mise en place de talus et de bâches est exceptionnelle. En cas d'emploi de bâches, elles devront être biodégradables.

Pour toute opération de 4 logements minimum, planter un arbre fruitier minimum pour 2 logements.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m par véhicule.

Il est exigé au minimum :

En N, Nco et Nré :

○ Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.

En Nt :

○ 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par habitation légère de loisirs.

Pour le stationnement des vélos, il est préconisé 2 places couvertes et fermées par habitation légère de loisirs.

N III - Equipements et réseaux

En N, Nco, Nré et Nt :

Desserte par les réseaux :

○ Eau potable :

Toute construction ou aménagement par changement d'affectation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système respectant la réglementation établie par le gestionnaire du réseau.

Les captages, forages ou puits particuliers sont également autorisés pour les habitations sous réserve de respecter la réglementation en vigueur. Ils doivent obligatoirement faire préalablement l'objet d'une déclaration en mairie.

○ Eaux usées :

Toute construction ou aménagement doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites, y compris le droit au raccordement.

En l'absence du réseau, il sera admis un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement autonome doit être implantée en intégralité dans la même zone que la construction.

○ Eaux pluviales :

Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées ...) doivent être gérées à la parcelle, après réalisation d'une étude de sol :

- Zones où l'infiltration est possible : prioritairement par infiltration directe ou avec rétention et débit de fuite de 5l/s/ha pour un projet d'opération de plusieurs logements ou de construction à vocation économique de type industriel. Le rejet du stockage se fera dans le milieu récepteur le plus proche.

- Zones où l'infiltration est à proscrire : avant rejet au milieu récepteur (cours d'eau, fossé, réseau eaux pluviales), un dispositif de retenue sera mis en place de type stockage, mais sans possibilité d'infiltration. Le rejet du stockage se fera hors de l'emprise de la zone à risque. Le débit de fuite du stockage sera au maximum égal au débit spécifique décennal avant imperméabilisation.

Toutes les dispositions doivent être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée. Les propriétaires de terrains riverains du domaine public routier départemental recevant les eaux de ruissellement ou supportant des ouvrages hydrauliques, doivent permettre en tout temps le libre écoulement, ainsi que l'accès pour la surveillance et l'entretien.

Est préconisée la récupération des eaux pluviales pour usage privé.

○ Autres réseaux :

En cas de nécessité d'autres réseaux, les réseaux d'électricité, de téléphonie, haut-débit et fibre optique, doivent être enterrés dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.