Département de l'Ardèche

Commune de
CHATEAUBOURG

Plan Local d'Urbanisme

3 – Règlement (***Pièce écrite)***

PRESCRIPTION DU PROJET DE REVISION	ARRET DU PROJET DE REVISION	APPROBATION
15 novembre 2011	11 février 2016	24 janvier 2017

BEAUR

10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE

5.11.121

.SOMMAIRE

NOTICE D'UTILISATION 2

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES 4

TITRE II - DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES 8

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 11
ZONE UA 12
ZONE UB 18

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER 23
ZONE AUo 24

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 31
ZONE A 32

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES 37
ZONE N 38

TITRE VI – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTION 42

TITRE VIII - DEFINITIONS 48

TITRE IX - ANNEXES 53
Annexe 1 : Espaces boisés classés 54
Annexe 2 : Emplacements réservés 55

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme. Notamment, le règlement définit les règles concernant l'implantation des constructions et le droit des sols applicable dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du PLU (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement PLU et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le PLU

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les "travaux concernant les constructions existantes".

Les titres II, III, IV et V déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1 Consulter les dispositions générales (titre I) qui s'appliquent à toutes les zones.

2 Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres UA, UB, AUo, A, Aa, N).

3 Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
- UA pour UA et UAv
- UB pour UB,
- AUo pour AUo1 et AUo2,
- A pour A et Aa,
- N pour N.

4 Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **des articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres**. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et **il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.

Exemple : une construction à usage d'activité économique ne pourrait atteindre la surface d'emprise au sol maximum, éventuellement définie à l'article 1, qu'autant que le coefficient d'emprise au sol stipulé par l'article 9 le permettrait compte tenu de la surface du terrain sur lequel la construction est projetée.

Les articles que l'on peut retrouver dans chacune des zones sont les suivants :

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Article 3 : Accès et voirie
Article 4 : Desserte par les réseaux
Article 5 : Surface minimale des terrains – sans objet (supprimé par loi ALUR du 24/03/14)
Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 : Emprise au sol
Article 10 : Hauteur maximum des constructions
Article 11 : Aspect extérieur
Article 12 : Stationnement
Article 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés
Article 14 : C.O.S. – sans objet (supprimé par loi ALUR du 24/03/14)
Article 15 : Performances énergétiques et environnementales
Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Ils ne sont pas tous nécessairement réglementés.

5 **Pour une bonne compréhension du texte**, les définitions des termes techniques sont données en annexe ainsi que des indications sur le permis de construire.

6 **Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier PLU :

- Le plan de zonage du PLU lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Emplacements Réservés, les espaces protégés …. etc ...

- Les Orientations d'Aménagement et de programmation qui définissent notamment les principes d'aménagement et d'urbanisme des secteurs concernés.

- L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.

- L'annexe Plan de Prévention des Risques Naturels dont les dispositions réglementaires s'appliquent en plus et prioritairement à celle du PLU.

- Les annexes sanitaires "Assainissement et Eau potable" qui dressent un état de ces équipements.

- Le rapport de présentation qui justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles L 151-8 et suivants du code de l'urbanisme et R 123-9 du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **CHATEAUBOURG**.

2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1 Les dispositions des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

Article R 111-2 refus ou prescriptions spéciales pour les projets de nature à porter atteinte à **la salubrité ou à la sécurité publique**.

Article R 111-4 refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la **conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques**.

Article R 111-15 **prescriptions spéciales** si le projet est de nature à avoir des **conséquences dommageables pour l'environnement**.

Article R 111-21 refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au **caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.**

2 Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :
- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier PLU),
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

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

4 Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU partage le territoire de la commune en quatre catégories de zones :

1) Les zones urbaines dites " **zones U** ", dans lesquelles peuvent être classés les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

2) Les zones à urbaniser dites " **zones AU** ", dans lesquelles peuvent être classés les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU

3) Les zones agricoles dites " **zones A** ", dans lesquelles peuvent être classés les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4) Les zones naturelles et forestières dites " **zones N** ", dans lesquelles peuvent être classés les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE PLU

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- les constructions à usage :
  - d'habitation,
  - d'hébergement hôtelier,
  - de bureaux,
  - de commerce,
  - artisanal,
  - industriel,
  - d'exploitation agricole ou forestière,
  - d'entrepôt,
  - d'annexes,
  - de piscines,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les clôtures
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,

– les travaux, installations et aménagements suivants :
  - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - golf
  - terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
  - parcs d'attractions,
  - aires de stationnement ouvertes au public,
  - dépôts de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes,
  - affouillements et exhaussements de sol,
  - les carrières,
  - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
  - les aires d'accueil des gens du voyage,
  - le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
  - les démolitions,
  - les coupes et abattages d'arbres,
  - les défrichements,

Il faut ajouter à cela les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction et changement de destination).

5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Cf. article L.152-3 du code de l'urbanisme).

6 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'aménagement ou l'extension des constructions autorisées dans chaque zone est de droit dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

L'alinéa "travaux concernant les constructions existantes" inséré dans les articles 2 du règlement, vise quant à lui, à fournir certains droits à aménagement ou extension, pour des constructions existantes ou des projets d'extension ne respectant pas le statut de la zone.
Sauf prescriptions contraires, ces travaux sont également admis dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

7 - RAPPELS

1. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions ne sont généralement pas soumises au permis de démolir sauf dans les cas prévus aux articles R.421-26 à R.421-29 du Code de l'Urbanisme.

8 - ELEMENTS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19

Le PLU de Chateaubourg n'a pas identifié d'éléments de paysages au titre de l'article L.151-19.

9 - REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

Dans les lotissements autorisés depuis moins de dix ans, les dispositions réglementaires contenues dans le dossier de lotissement s'appliquent en plus des règles et dispositions du PLU.

Cependant, conformément à l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme :

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, et ce, depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Loi ALUR).

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

TITRE II -
DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

1 – ZONE INONDABLE DU RHONE

La commune est soumise au risque inondation de type inondation de plaine, en bordure du Rhône. La crue est généralement lente, la vitesse du courant également, mais la hauteur d'eau peut parfois être importante. Le Plan des Surfaces Submersibles du Rhône (approuvé par décret le 8/01/1979) vaut Plan de Prévention des Risques (PPR). Toute la partie Est de la commune est classée en zone C (zone de sécurité) ou en zone B (complémentaire). Le PSS du Rhône est en cours de révision afin d'aboutir à la mise en place d'un PPRi.

La procédure d'élaboration du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) qui est en cours sur la commune de Chateaubourg en est au stade de la consultation des communes concernées. La carte des aléas est déjà établie et définit les secteurs qui sont soumis au risque inondation ainsi que le niveau de l'aléa.

Une fois approuvé, le PPRi s'imposera à la Commune de CHATEAUBOURG au titre des servitudes d'utilité publique et devra être joint en annexe au PLU.

L'enveloppe générale provisoire du périmètre concerné par le futur PPR Inondation du Rhône et de ses affluents est reporté sur le règlement graphique du PLU.

Dans l'attente de la finalisation du projet de PPRi, la traduction de ces aléas en matière d'urbanisme peut se résumer ainsi, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme :

- pour le Rhône : les terrains situés en zone d'aléa fort, c'est-à-dire qui sont susceptibles d'être couverts par une hauteur d'eau supérieure à 1 mètre, doivent impérativement rester inconstructibles. Ceux situés en zone d'aléa modéré, recouverts par une hauteur d'eau inférieure à 1 mètre, pourraient accueillir de nouvelles constructions, à l'exception des établissements recevant du public sensible avec hébergement, sous réserve du respect de certaines prescriptions, notamment la réalisation du 1er plancher habitable au-dessus de la cote de référence.
- pour les autres cours d'eau, seules les parcelles identifiées dans un aléa faible, soit une hauteur d'eau inférieure à 0,50 mètre et une vitesse inférieure à 0,20 mètre/seconde pourraient être constructibles, sous réserve du respect de prescriptions identiques à celles édictées pour le Rhône.

Une fois le PPRi approuvé, il sera nécessaire de se reporter au document du PPRI lui-même pour disposer des périmètres définitif et du règlement opposables correspondant.

Dans les secteurs concernés par ce risque, le règlement du PPR Inondation s'appliquera **en plus et prioritairement** à celui du PLU

En outre, dans les secteurs situés le long des axes d'écoulements tels que ravins, ruisseaux, thalwegs, vallats et à défaut d'étude hydrauliques et géologiques particulières, **une distance de 20 m par rapport à l'axe de chaque cours d'eau devra être laissée libre de toute nouvelle construction**.

2. RISQUES INCENDIES DE FORETS

Il n'existe pas de PPR Incendie de forêt sur le territoire de CHATEAUBOURG et la commune présente des risques faibles à très faibles. Il n'existe pas de cartographie localisant les zones de risques.

3. AUTRES RISQUES

3.1 – Risques de retrait-gonflement des argiles

Le territoire communal est concerné par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, susceptible de provoquer des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel.
Pour la commune de CHATEAUBOURG, il s'agit d'un aléa faible à nul.
Dans les secteurs concernés, il est conseillé, en préalable à tout projet de construction, de faire réaliser une étude à la parcelle par un bureau d'étude spécialisé en géotechnique afin de déterminer avec précision les caractéristiques mécaniques des sols et définir des règles de construction adaptées.

3.2 – Risques sismiques

Le décret du 22 octobre 2010 définit le risque statistique de sismicité et prévoit différentes zones pour l'application de mesures de prévention de ce risque :

- zone 1 : de risque très faible
- zone 2 : de risque faible
- zone 3 : de risque modéré
- zone 4 : de risque moyen
- zone 5 : de risque fort.

La commune est située en zone de sismicité 3 (modéré) selon le décret du 22 octobre 2010.
Des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite "à risque normal" situés dans les zones de sismicité 2, 3, 4 et 5.
Des mesures préventives spécifiques doivent en outre être appliquées aux bâtiments, équipements et installations de catégorie IV pour garantir la continuité de leur fonctionnement en cas de séisme.
La classe dite "à risque normal" comprend les bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat. Ces bâtiments, équipements et installations sont répartis entre les catégories d'importance suivantes :

- Catégorie d'importance I : ceux dont la défaillance ne présente qu'un risque minime pour les personnes ou l'activité économique ;
- Catégorie d'importance II : ceux dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes ;
- Catégorie d'importance III : ceux dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes et ceux présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique ;
- Catégorie d'importance IV : ceux dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public.

3.3 – Risques de chutes de blocs

L'éperon rocheux sur lequel est installé le château de Chateaubourg, au cœur du village, présente par endroits des fragilités qui génèrent des risques de chutes de blocs rocheux ou de pierres.

Si la plupart des secteurs surplombent l'espace public, un secteur surplombe une propriété privée qu'il y a lieu de protéger. A cette fin, une trame identifie et localise le risque sur le plan de zonage et le règlement limite et encadre les usages du sol afin de prévenir le risque.

TITRE III -
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine qui correspond au village.
Cette zone a une vocation mixte d'habitat, d'activités de services ou de commerces.

La zone UA comporte un secteur UAv correspondant au vieux-village où quelques dispositions réglementaires sont différentes du reste de la zone.

La zone UA est concernée par des secteurs présentant un risque d'inondation ou un risque de chute de blocs, repérés au document graphique du PLU par des trames spécifiques et soumis aux prescriptions particulières figurant au Titre II du présent règlement et qui s'appliquent en plus et prioritairement au règlement de la zone.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UA, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les installations classées, en dehors de celles admises à l'article UA2,
- Les dépôts de véhicules,
- Les éoliennes, les antennes relais,
- Le stationnement des caravanes, les terrains de camping et les habitations légères de loisirs.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les constructions à usage artisanal et de bureau, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage de l'habitat et que la construction soit de type traditionnel.
- Les constructions à usage agricole, à l'exception de celles destinées à l'élevage et à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage de l'habitat et que leur intégration dans le tissu urbain soit assurée par un projet architectural qualitatif ;
- Les constructions à usage de commerce d'une surface de vente inférieure à 300 m² et à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage de l'habitat et que la construction soit de type traditionnel,
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises par ailleurs et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage des habitations ;
- Les installations classées soumises à autorisation, à condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole dont le siège est présent dans la zone et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage des habitations ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les constructions ou installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics ou d'intérêt collectif (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

Dans le secteur concerné par des risques de chute de blocs, aucune construction générant de la surface de plancher destinée à recevoir des personnes ou des biens n'est autorisée. Seuls sont autorisés les constructions ou aménagements destinés à réduire l'exposition au risque.

En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation ou des risques de chute de blocs, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :
L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long de la RD 86, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Les accès aux terrains individuels doivent être réalisés de manière à permettre le stationnement d'un véhicule sur l'espace privé devant le portail : cette disposition n'est toutefois pas exigée pour les constructions implantées à l'alignement de la voie.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie :
Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.
Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE
Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

EAUX USEES :
Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.»

REJET D'EAUX USEES AUTRE QUE DOMESTIQUE

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,…) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

EAUX PLUVIALES :

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la règlementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

ELECTRICITE

Sauf cas d'impossibilité technique :

- le réseau électrique « moyenne-tension » doit être réalisé par câble souterrain,
- le réseau électrique « basse-tension » doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé ou posé.

TELEPHONE – COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES :

Sauf cas d'impossibilité technique toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

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

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique du règlement, les constructions peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques ;
- soit avec un retrait minimum de 3 mètres vis-à-vis de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle.

Les bassins des piscines doivent être implantés avec un retrait minimum de 1 mètre vis-à-vis de l'alignement des voies.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (ilots propreté, postes de transformation EDF, abris bus, …) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée, soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement en fonction des contraintes techniques.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à 2 mètres.

En outre, les constructions mitoyennes sont soumises aux conditions suivantes : les volumes mitoyens doivent présenter un faitage de même orientation, une toiture avec le même nombre de pans et des couleurs en harmonie et leur différence de hauteur ne peut excéder 3 m ;

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle.
Les bassins des piscines doivent être implantés avec un retrait minimum de 1 mètre vis-à-vis des limites séparatives.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (ilots propreté, postes de transformation EDF, abris bus, …) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée, soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement en fonction des contraintes techniques.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant (avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).
La hauteur des constructions est limitée à 10 m. Toutefois en cas de bâtiment présentant un grand volume (emprise au sol supérieure à 250 m²), une partie du bâtiment (au maximum 30%) pourra dépasser cette hauteur, sans excéder 12 mètres.
L'aménagement et l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur sont admis.
Pour la hauteur des clôtures : se reporter à l'article UA 11.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au Titre VI – Article 11 commun à l'ensemble des zones

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain d'assiette du projet.

– **Constructions à usage d'habitation** :
  - 2 places par logement.
  - Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément au code de l'urbanisme ;
– **Autres constructions** : la surface affectée au stationnement devra être adaptée à la nature et à l'importance du projet.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Au moins 20% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doit être constituée de surfaces non imperméables. Cette disposition ne s'applique pas dans le vieux village (secteur UAv) lorsque la construction est implantée à l'alignement et en ordre continu d'une limite parcellaire à l'autre.

Les plantations devront être composées de végétaux d'essences locales. Les espaces extérieurs et les espaces de stationnement devront être étanchés le moins possible (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile). Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m² de terrain libre.

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés adaptés à la région.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme (prunus laurocerasus) est interdit. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative.

– Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caducs.
– Les différentes essences seront mélangées en alternant :
  - les arbustes caducs et les persistants,
  - les feuillages légers et ceux qui sont plus imposants ou denses,
  - les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.

Plutôt qu'une haie mono spécifique uniforme sur muret …

… préférer une haie panachée d'essences champêtres locales noyant le grillage de protection.

Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

noisetier (corylus avellana)	spirée (spirea)
charmille (carpinus betulus)	weigelia (wegelia)
fusain (euonymus alatus)	amelanchier (amelanchier canadensis)
cornouiller (cornus alba)	arbre à perruque (cotinus coggygria)
deutzia (deutzia x)	érable de Montpellier (acer monspessulanum)
seringat (philadelphus)	abelia (abelia floribunda)
rosier paysager (rosa)	chêne vert (quercus ilex)
lilas (syringa)	Viorne obier (viburnum opulus)
Sureau (sambucus)	Sorbier des oiseaux (sorbus aucuparia)
Aronia (ARonia grandiflora)	Cornouiller sanguin (cornus sanguinea)
Cornouiller (Cornus alba)	Amélanchier (amélanchier canadensis)

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles devront être conçues de manière à permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine qui correspond aux quartiers en dehors du village.
Cette zone a une vocation principale d'habitat, de commerces et d'activités de services.

La zone UB est concernée par des secteurs présentant un risque d'inondation, repérés au document graphique du PLU par des trames spécifiques et soumis aux prescriptions particulières figurant au Titre II du présent règlement et qui s'appliquent en plus et prioritairement au règlement de la zone.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UB, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les installations classées, sauf celles autorisées à l'article UB2
- Les dépôts de véhicules,
- Les éoliennes, les antennes relais,
- Le stationnement des caravanes, les terrains de camping et les habitations légères de loisirs.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les constructions à usage artisanal et de bureau, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage de l'habitat et que la construction soit de type traditionnel.
- Les constructions à usage agricole, à l'exception de celles destinées à l'élevage des animaux et à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage de l'habitat et que leur intégration dans le tissu urbain soit assurée par un projet architectural qualitatif ;
- Les installations classées, à condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole dont le siège est présent dans la zone et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage des habitations ;
- Les constructions à usage de commerce d'une surface de vente inférieure à 300 m² et à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage de l'habitat et que la construction soit de type traditionnel,
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les constructions ou installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics ou d'intérêt collectif (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :
L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès aux terrains individuels doivent être réalisés de manière à permettre le stationnement de deux véhicules sur l'espace privé devant le portail.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie :
Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.
Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE
Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

EAUX USEES :
En l'absence de réseau collectif d'assainissement, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol; être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée.
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.»

EAUX PLUVIALES :
Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la règlementation en vigueur.
Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.
Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu nature sont impossibles, le rejet au réseau public d'eaux pluviales peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.
Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

ELECTRICITE
Sauf cas d'impossibilité technique :
- le réseau électrique « moyenne tension » doit être réalisé par câble souterrain,
- le réseau électrique « basse tension » doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé ou posé.

TELEPHONE – COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES :
Sauf cas d'impossibilité technique toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

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

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres vis-à-vis de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.
Toutefois :

- l'aménagement et l'extension de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul est autorisé, à condition de ne pas réduire le recul existant.
- **pour les annexes et les piscines** et **en dehors des routes départementales**, le recul est réduit à **un mètre** et une implantation de l'annexe en limite du domaine public est possible à condition que la hauteur de la construction sur limite soit inférieure ou égale à 2,5 mètres.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (ilots propreté, postes de transformation EDF, abris bus, …) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée, soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement en fonction des contraintes techniques.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions **doivent s'implanter :**
- soit en limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à 2 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle.

Les bassins des piscines doivent être implantés avec un retrait minimum de 1 mètre vis-à-vis des limites séparatives.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (ilots propreté, postes de transformation EDF, abris bus, …) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée, soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement en fonction des contraintes techniques.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant (avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur est limitée à :
- 9 m pour les constructions
- 3,5 mètres pour les annexes.

L'aménagement et l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur sont admis.

Pour la hauteur des clôtures : se reporter à l'article UB 11.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au Titre VII – Article 11 commun à l'ensemble des zones

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain d'assiette du projet.

- **Constructions à usage d'habitation :**
  - 2 places par logement.
  - Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément au code de l'urbanisme ;
- **Autres constructions** : la surface affectée au stationnement devra être adaptée à la nature et à l'importance du projet.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Au moins 30% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doit être constituée de surfaces non imperméables.

Les plantations devront être composées de végétaux d'essences locales. Les espaces extérieurs et les espaces de stationnement devront être étanchés le moins possible (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile). Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m² de terrain libre.

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés adaptés à la région.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme (prunus laurocerasus) est interdit. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative.

- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caducs.
- Les différentes essences seront mélangées en alternant :
  - les arbustes caducs et les persistants,
  - les feuillages légers et ceux qui sont plus imposants ou denses,
  - les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.

Plutôt qu'une haie mono spécifique uniforme sur muret …

… préférer une haie panachée d'essences champêtres locales noyant le grillage de protection.

Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

noisetier (corylus avellana)	spirée (spirea)
charmille (carpinus betulus)	weigelia (wegelia)
fusain (euonymus alatus)	amelanchier (amelanchier canadensis)
cornouiller (cornus alba)	arbre à perruque (cotinus coggygria)
deutzia (deutzia x)	érable de Montpellier (acer monspessulanum)
seringat (philadelphus)	abelia (abelia floribunda)
rosier paysager (rosa)	chêne vert (quercus ilex)
lilas (syringa)	Viorne obier (viburnum opulus)
Sureau (sambucus)	Sorbier des oiseaux (sorbus aucuparia)
Aronia (ARonia grandiflora)	Cornouiller sanguin (cornus sanguinea)
Cornouiller (Cornus alba)	Amélanchier (amélanchier canadensis)

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles devront être conçues de manière à permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE AUo

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser à vocation d'habitat et de services, urbanisable à court ou moyen terme, selon les modalités définies par le règlement et les orientations d'aménagement.

La zone AUo comprend les secteurs AUo1 et AUo2.

La zone AUo est concernée par un **secteur** dans lequel la délivrance des autorisations d'urbanisme est **subordonnée à la démolition des constructions existantes** sur la zone.

La zone AUo est concernée par **des secteurs** présentant un **risque d'inondation**, repérés au document graphique du PLU par des trames spécifiques et soumis aux prescriptions particulières figurant au Titre II du présent règlement et qui s'appliquent en plus et prioritairement au règlement de la zone.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUo sauf stipulations contraires.

ARTICLE AUo 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les installations classées, en dehors de celles admises à l'article AUo2,
- Les dépôts de véhicules,
- Les éoliennes, les antennes relais.
- Le stationnement des caravanes, les terrains de camping et les habitations légères de loisirs.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

1) Les constructions ou installations, y compris classées, à condition d'être nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics ou d'intérêt collectif (voirie, réseaux divers, transports collectifs, traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et ne compromet pas un aménagement cohérent de la zone.

2) Sous réserve :
- **de s'intégrer dans une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone** ;
- d'être compatibles avec les principes présentés dans **les Orientations d'Aménagement et de Programmation** (pièce n° 2b du dossier de PLU) ;
- de la réalisation préalable d'un accès sur la RD 86 pour le secteur AUo1
- de l'aménagement préalable du carrefour d'accès sur la RD 86 pour le secteur AUo2

Sont admis :
Dans le secteur AUo1
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes y compris les piscines,
- Les constructions à usage de bureau, de commerces inférieur à 150 m² de surface de plancher et à condition que la construction soit de type traditionnel et d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat,

Dans le secteur AUo2
- Les constructions à usage de bureau, d'artisanat et de commerce à condition que la construction soit de type traditionnel,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être situées à l'étage des constructions à usage d'activité,
- Les annexes aux constructions,
- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol autorisées,

Dans les deux secteurs AUo1 et AUo2
- Les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif,
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les aires de stationnement,
  - les aires de jeux et de sport,
  - les clôtures,
  - les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Dans le secteur où il est fait application de l'article L.151-10 du code de l'urbanisme (cf. document graphique du règlement) la délivrance des autorisations d'urbanisme est **subordonnée à la démolition des constructions existantes** sur le secteur.

En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.

ARTICLE AUo 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :
Les accès doivent être adaptés à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.
Le long des routes départementales, les accès directs aux lots privés sont interdits. Ils ne sont autorisés que pour les opérations d'aménagement d'ensemble et après validation par le gestionnaire de la voie.

Les accès aux terrains individuels à usage de logement doivent être réalisés de manière à permettre le stationnement de deux véhicules sur l'espace privé devant le portail.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie :
Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.
Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.
Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUo 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE
Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

EAUX USEES :
Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.»

REJET D'EAUX USEES AUTRE QUE DOMESTIQUE
Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,…) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

EAUX PLUVIALES :
Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la règlementation en vigueur.
Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.
Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu nature sont impossibles, le rejet au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.
Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

ELECTRICITE
Sauf cas d'impossibilité technique :
- le réseau électrique « moyenne-tension » doit être réalisé par câble souterrain,
- le réseau électrique « basse-tension » doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé ou posé.

TELEPHONE – COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES :
Sauf cas d'impossibilité technique toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

ARTICLE AUo 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

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

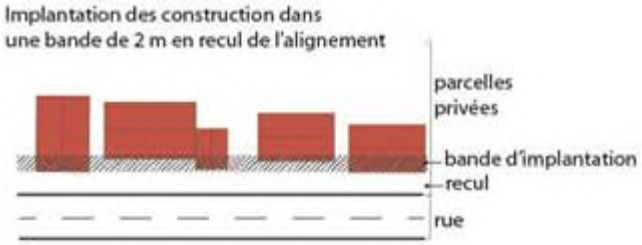
Les constructions doivent être édifiées en retrait :

- d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies communales et emprises publiques,
- d'au moins 20 mètres par rapport à l'axe de la voie départementale.

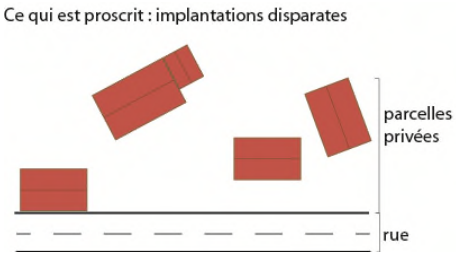
Dans le secteur AUo1, l'implantation des constructions devra être structurée par rapport à la rue et les dispositions suivantes devront être appliquées :

- construction parallèle ou perpendiculaire à la rue.
- la façade orientée vers la RD 86 devra être implantée dans une « bande d'alignement » d'une largeur de 2 mètres. Cette bande d'alignement étant positionnée à 20 mètres de l'axe de la RD 86. Dans cette « bande d'alignement », les façades pourront présenter des décrochés par rapport aux règles fixées, sur une partie minoritaires de leur longueur.

Exemples d'implantations possibles :



 Proscrire les implantations disparates :



Des implantations différentes sont admises par rapport aux voies propres aux opérations d'aménagement d'ensemble.
Les bassins des piscines devront respecter un retrait minimum de 1 mètre vis-à-vis de l'alignement des voies communales et de 10 mètres vis-à-vis de l'alignement de la RD 86.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (ilots propreté, postes de transformation EDF, abris bus, …) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonction des contraintes techniques.

ARTICLE AUo 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à 2 mètres.

En outre, les constructions mitoyennes sont soumises aux conditions suivantes : les volumes mitoyens doivent présenter un faitage de même orientation, une toiture avec le même nombre de pans et des couleurs en harmonie et leur différence de hauteur ne peut excéder 3 m ;

Les bassins des piscines doivent être implantés avec un retrait minimum de 1 mètre vis-à-vis des limites séparatives.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (ilots propreté, postes de transformation EDF, abris bus, …) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonction des contraintes techniques.

ARTICLE AUo 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE AUo 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUo 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur est limitée à :
- 9 m pour les constructions.
- 3,5 mètres pour les annexes.

L'aménagement et l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur sont admis.

Pour la hauteur des clôtures : se reporter à l'article AUo 11.

ARTICLE AUo 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au Titre VII – Article 11 commun à l'ensemble des zones

ARTICLE AUo 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain d'assiette du projet.

– **Constructions à usage d'habitation** :
  - 2 places par logement.
  - Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément à l'article L.151-34 du code de l'urbanisme ;

Des aires de stationnement collectives devront également être prévues dans les opérations d'ensemble.

– **Constructions à usage de commerce, de bureau ou service, artisanal, d'équipement collectif** : la surface affectée au stationnement sera appréciée en fonction de la nature et de l'importance du projet.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE AUo 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Au moins 30% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doit être constituée de surfaces non imperméables.
Les plantations devront être composées de végétaux d'essences locales.
Les espaces extérieurs et les espaces de stationnement devront être étanchés le moins possible (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile).

– Plantations dans les parties communes des opérations d'aménagement ou de construction :
  - au moins 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ;
  - au moins 10 % du total de la surface des espaces collectifs des opérations d'aménagement doivent être végétalisés (au minimum engazonnés).

– Plantations sur les parcelles privatives supports des constructions :

Les plantations devront être composées de végétaux d'essences locales. Les espaces extérieurs et les espaces de stationnement devront être étanchés le moins possible (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile). Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m² de terrain libre.
Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés adaptés à la région.
Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme (prunus laurocerasus) est interdit. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative.

– Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caducs.
– Les différentes essences seront mélangées en alternant :
  - les arbustes caducs et les persistants,
  - les feuillages légers et ceux qui sont plus imposants ou denses,
  - les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.

Plutôt qu'une haie mono spécifique uniforme sur muret …

… préférer une haie panachée d'essences champêtres locales noyant le grillage de protection.

Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

noisetier (corylus avellana)	spirée (spirea)
charmille (carpinus betulus)	weigelia (wegelia)
fusain (euonymus alatus)	amelanchier (amelanchier canadensis)
cornouiller (cornus alba)	arbre à perruque (cotinus coggygria)
deutzia (deutzia x)	érable de Montpellier (acer monspessulanum)
seringat (philadelphus)	abelia (abelia floribunda)
rosier paysager (rosa)	chêne vert (quercus ilex)
lilas (syringa)	Viorne obier (viburnum opulus)
Sureau (sambucus)	Sorbier des oiseaux (sorbus aucuparia)
Aronia (ARonia grandiflora)	Cornouiller sanguin (cornus sanguinea)
Cornouiller (Cornus alba)	Amélanchier (amélanchier canadensis)

ARTICLE AUo 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE AUo 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AUo 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les opérations d'aménagement et de construction devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

TITRE V -
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend :
- des **bâtiments désignés au titre du 2° de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme** pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
- un **secteur Aa** où les constructions nouvelles sont interdites (correspondant aux secteurs exploitées classés en Natura 2000 et / ou classé en zone AOC),

La zone A est concernée par des secteurs présentant un risque d'inondation, repérés au document graphique du PLU par des trames spécifiques et soumis aux prescriptions particulières figurant au Titre II du présent règlement et qui s'appliquent en plus et prioritairement au règlement de la zone.

La zone A est également concernée en partie par un secteur de richesse naturelle du sous-sol où les activités de carrières sont autorisées

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone A sauf stipulations contraires.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone, **sont interdites** toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.

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

a) **Dans l'ensemble de la zone** (y compris le **secteur Aa**) sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, non destinées à l'accueil de personnes, et à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole. Les panneaux solaires ou photovoltaïques implantés au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet sont interdits.

- Les installations techniques agricoles liées aux dispositifs d'irrigation.

- L'adaptation et la réfection des bâtiments existants.

- L'extension des habitations existantes limitée à 33% de la surface de plancher existante à la date de la demande, dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension) ;

- La construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et de 3,5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m² et à condition d'une implantation aux abords de l'habitation et en dehors de tout terrain agricole.

b) **Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Aa,** sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations **nécessaires à l'exploitation agricole**, y compris les installations classées, à condition d'être implantées à proximité immédiate (50 mètres au maximum) de bâtiments agricoles existants afin de former un ensemble bâti cohérent, sauf contraintes techniques ou réglementaires ou cas exceptionnel dûment justifiés.

- Les habitations et leurs annexes **nécessaires à l'exploitation agricole**, dans la limite de 250 m² de surface totale (comprenant les surfaces de garage ou autre annexe) et à condition d'être implantées à proximité immédiate (50 mètres au maximum) des autres bâtiments de l'exploitation, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments, sauf impossibilité technique ou réglementaire. Les annexes doivent en outre être implantées à proximité immédiate du bâtiment principal.

Dans tous les cas, l'emplacement de la construction devra minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

c) **Pour les bâtiments repérés pour changement de destination** (symbolisé par un losange sur les documents graphiques du PLU) **est autorisé** :
- le changement de destination pour l'habitation ou l'hébergement touristique dans la limite de 250 m² de surface totale (comprenant les surfaces de garage) ;

d) **Dans les secteurs concernés par une trame de richesse des sous-sols,** les carrières ainsi que les constructions et installations, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement, liées et nécessaires à l'exploitation et à la valorisation des ressources minérales naturelles et artificielles sous réserve de la délivrance des autorisations d'exploiter ;

En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :
L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
Le long des voies départementales les accès directs sont limités à un seul par propriété, ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie :
Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.
Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

EAUX USEES :

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol; être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.»

REJET D'EAUX USEES AUTRE QUE DOMESTIQUE

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,…) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

EAUX PLUVIALES :

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la règlementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu nature sont impossibles, le rejet au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

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

Sauf indication contraire portée au plan toute construction doit être implantée à 20 m au moins de l'axe des voies départementales et à 5 m au moins de l'alignement du domaine public pour les autres voies.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et extensions de bâtiments existants ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas réduire le recul existant.

Si les règles ci-dessus entrainent l'implantation d'un bâtiment compromettant la sécurité publique, des dispositions différentes pourront être imposées.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, …) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment (h/2) avec un minimum de 2 mètres. Cette distance est portée à 10 m pour les constructions abritant des installations classées.

Ces règles ne sont pas exigées pour les aménagements et extensions de bâtiments existants ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas réduire le recul existant.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, silos, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des constructions est limitée à :
- 8 mètres au sommet pour les constructions à usage d'habitation, Toutefois la hauteur des annexes aux habitations est limitée à 3,5 m.
- 10 mètres au sommet pour les autres constructions.

L'aménagement et l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant ces hauteurs sont admis.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au Titre VII – Article 11 commun à l'ensemble des zones

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations du sol admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes choisies parmi des essences locales.
Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
Des plantations d'arbres et d'arbustes d'essences locales variées doivent être prévues afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles.
Les dépôts (de matériels ou de matériaux) doivent être entourés d'une haie vive champêtre.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle et forestière à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N est concernée par des secteurs présentant un risque d'inondation, repérés au document graphique du PLU par des trames spécifiques et soumis aux prescriptions particulières figurant au Titre II du présent règlement et qui s'appliquent en plus et prioritairement au règlement de la zone.

La zone N est également concernée en partie par un secteur de richesse naturelle du sous-sol où les activités de carrières sont autorisées

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone N sauf stipulations contraires.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

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

Dans l'ensemble de la zone, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics ou d'intérêt collectif (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- L'adaptation et la réfection des bâtiments existants.
- L'extension des habitations existantes limitée à 33% de la surface de plancher existante à la date de la demande, dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension) ;
- La construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et de 3,5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m² et à condition d'une implantation aux abords de l'habitation et en dehors de tout terrain agricole.

Dans les secteurs concernés par une trame de richesse des sous-sols, les carrières ainsi que les constructions et installations, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement, liées et nécessaires à l'exploitation et à la valorisation des ressources minérales naturelles et artificielles sous réserve de la délivrance des autorisations d'exploiter ;

En outre, dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, les prescriptions particulières figurant au Titre II s'appliquent en plus et prioritairement à celles de la zone.

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :
L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
Le long des voies départementales les accès directs sont limités à un par propriété, ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie :
Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.
Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE
Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

EAUX USEES :
Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.
Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.
En l'absence de réseau collectif d'assainissement, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol; être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée.
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.»

REJET D'EAUX USEES AUTRE QUE DOMESTIQUE
Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,…) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

EAUX PLUVIALES :

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la règlementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu nature sont impossibles, le rejet au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

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

Sauf indication contraire portée au plan toute construction doit être implantée à 20 m au moins de l'axe des voies départementales et à 5m au moins de l'alignement du domaine public.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et extensions de bâtiments existants ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas réduire le recul existant.

Si les règles ci-dessus entrainent l'implantation d'un bâtiment compromettant la sécurité publique, des dispositions différentes pourront être imposées.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, …) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment (h/2) avec un minimum de 2 mètres.

Ces règles ne sont pas exigées pour les aménagements et extensions de bâtiments existants ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas réduire le recul existant.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au sommet, sauf pour les annexes aux habitations dont la hauteur est limitée à 3,5 m.

L'aménagement et l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur sont admis.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au Titre VII – Article 11 commun à l'ensemble des zones

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE VII - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTION

Article 11 commun à l'ensemble des zones

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.
L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Pour des raisons d'ordre historique, urbanistique, architectural, technique ou pour des projets d'inspiration contemporaine possédant une qualité architecturale ou bioclimatique, des adaptations aux prescriptions définies ci-dessous pourraient être acceptées. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme, dans le cadre du volet paysager, devra mettre en avant un argumentaire rigoureux, démontrant la bonne intégration du bâtiment au site.

1 – Implantation et volume

Implantation :

L'inscription des constructions dans le site est principalement dépendante de leur implantation topographique, notamment sur les coteaux.

Afin de protéger le paysage et limiter l'impact de la construction, celle-ci doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain pour ne pas bouleverser le paysage. Elle devra donc présenter les caractéristiques suivantes :

✓ L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine existante (rue, parcellaire, bâti existant, etc. ...).

Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse :

⇨ **Terrain plat ou en pente très faible :**

✓ le remodelage du terrain est proscrit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.

✓ la position du garage sera choisie en fonction de l'accès au terrain de manière à éviter que la voie carrossable à l'intérieur du terrain soit trop importante : privilégier un accès le plus direct possible au garage.

✓ l'orientation principale du bâtiment (sens du faîtage principal) tiendra compte de la voie (orientation parallèle ou perpendiculaire) ou des orientations des constructions voisines.

⇨ **Terrain en pente :**

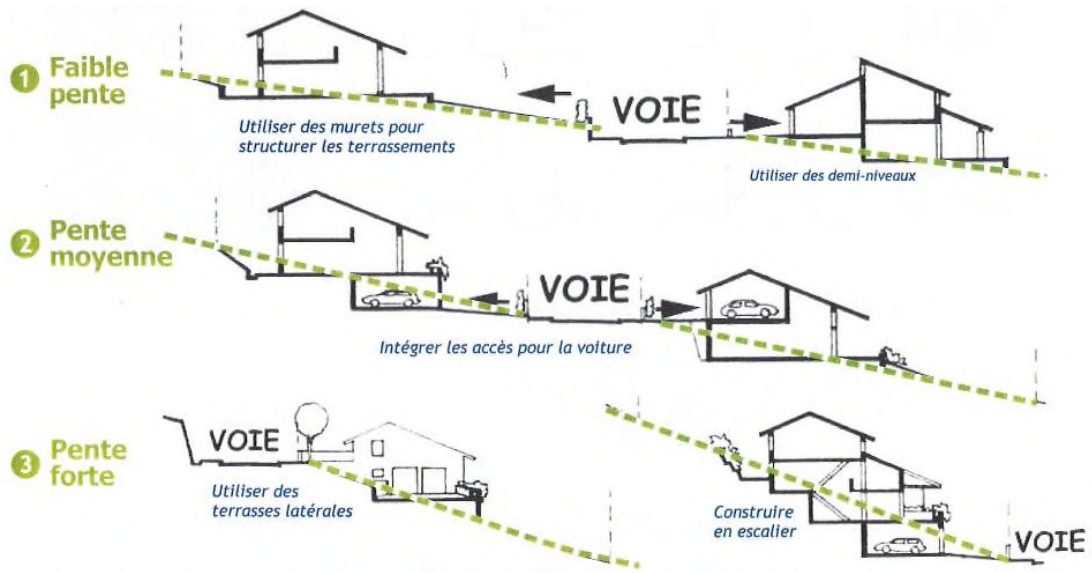
✓ les garages devront être au même niveau que la voie, voire au-dessus (en aucun cas en dessous).

✓ Le faitage principal sera parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau ;

✓ adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements et murs de soutènement. La hauteur des remblais ne peut excéder les valeurs suivantes :

- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15%,
- 2,50 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%.

Dans aucun cas la pente du talus ne doit dépasser 1,5 fois la pente naturelle du terrain.
Les déblais ou remblais ne pourront excéder 1,5 mètre sur une distance comprise entre 0 et 2 mètres de la limite de propriété. Les remblais ne devront pas être constitués par des enrochements.



Une bonne adaptation au site va tenir compte de trois éléments essentiels :

1- l'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement).

2- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.

3- le sens du faîtage par rapport à la pente.

Orientation - Volume :

✓ Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.

✓ Les constructions s'insérant dans un tissu urbain existant, ou prolongeant celui-ci, seront traitées en harmonie de volume et adaptée à l'échelle générale du bâti avoisinant, à l'exception des équipements collectifs, qui par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

✓ Les constructions seront de conception et de formes simples.

2 - Aspect général

✓ Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

✓ Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc… l

✓ Les murs en béton brut apparent sans traitement sont interdits.

✓ Dans le cas de bâtiments s'implantant en ordre continu ou semi-continu, une harmonie de volumes, de matériaux et coloris sera recherchée avec l'existant pour les façades sur rue.

✓ L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine : toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, … Cependant, des extensions de conception contemporaine, en rupture avec le style de la construction d'origine, sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet leur intégration dans le site naturel et/ou bâti.

✓ Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

3 - Façades

✓ On recherchera la sobriété et la justesse de ces décors architecturaux en n'employant jamais de couleurs vives, saturées et brillantes mais de préférence toujours mates (tels que, par exemple enduits ou peintures à la chaux, peintures minérales ou équivalents).

✓ L'utilisation du bois ainsi que celle de la pierre en façade doit permettre de proposer un projet architectural qualitatif conforme à l'architecture traditionnelle de la commune.

✓ Les bardages en plastique, tôles ondulées, panneaux « sandwichs » métalliques et bardeau d'asphalte sont interdits sauf pour les bâtiments à usage agricole.

✓ Les volets seront de couleur monochrome.

✓ Eléments techniques et enseignes :

- Antennes et paraboles : l'implantation en façade visible sur voie publique est interdite. L'implantation sur le toit doit être privilégiée.
- Climatiseurs et compresseurs : une implantation limitant au maximum les nuisances visuelles ou sonores pour le voisinage doit être recherchée.
- Cuves de récupération d'eau de pluie : si elles ne sont pas enterrées, elles doivent être intégrées au projet architectural.
- Enseignes : elles peuvent être accolées à la façade mais ne doivent pas être en saillie par rapport à celle-ci (pas d'implantation perpendiculaire à la façade notamment), en outre elles ne devront pas dépasser la hauteur de l'égout du toit.

4 – Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

✓ Les toitures devront être recouvertes de matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles en terre cuite, plates ou canal. Les plaques imitation tuiles sont interdites, sauf sur des constructions annexes de moins de 6 m² de toiture.

✓ Pour le clocher et la tourelle du château, la couverture sera en ardoise.

✓ Dans le vieux village (secteur UAv), le noir et le gris foncé sont interdits (hors église et château).

✓ Les toitures comporteront de 2 à 4 pans. Les toits à une pente sont admis pour les constructions adossées au relief et pour les volumes attenants à un volume principal. Les ruptures de pente et décrochés de toitures inutiles sont à proscrire.

✓ La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 40 %. Les toits plats sont admis à condition de présenter une bonne intégration architecturale au projet et à l'environnement ;

Pour les constructions à usage d'activités agricoles :

✓ Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux blancs, brillants, réfléchissants (autres que le verre ou les panneaux photovoltaïques) ou de couleur vive sont interdits. Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour un bâtiment adossé à un autre bâtiment plus important.

✓ Les couvertures en plastique ondulé et bardeau d'asphalte sont interdites,

✓ Les tôles ondulées sont autorisées à condition d'être colorées et d'une couleur permettant l'intégration dans le site ; le blanc, les couleurs vives et les matériaux réfléchissants (tôles galvanisées) sont proscrits.

✓ La pente des toitures devra être comprise entre 15 et 40 %.

Pour tous les types de constructions :

✓ les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée. Il est préconisé d'installer ces panneaux sur le toit des annexes plutôt que sur celui du bâtiment principal.

✓ l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.

✓ les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas la pente maximale est fixée à 10%.

5 – Annexes

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale. Les annexes métalliques sont interdites.

6 – Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur et avec la construction principale.
Les murs et murets traditionnels existants seront, dans toute la mesure du possible, conservés et doivent être restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
Les murs de clôture doivent être crépis ou enduits sur les deux faces dès leur réalisation sauf pour les murs en pierres.
Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

Les clôtures en bordure des voies publiques seront constituées :

> Dans le vieux village (secteur UAv) :

Dans le cas où les constructions n'occupent pas toute la façade sur rue de la parcelle, la continuité bâtie doit être obtenue par l'intermédiaire des clôtures qui seront donc obligatoirement constituées :

- soit d'un mur plein, d'une hauteur maximum de 1,80 m.
- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,8 m surmonté d'une palissade en fer forgé ou en bois. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,6 m.

> Dans les autres secteurs des zones urbaines et dans les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat, ainsi que dans les zones agricoles et naturelles :

Les clôtures, qui ne sont pas obligatoires, devront être constituées :

- soit d'un muret enduit d'une hauteur maximum de 0,6 m surmonté d'un grillage ou d'une grille en fer forgé. Dans le cas où le muret est en pierres selon la tradition locale, sa hauteur peut être portée à 1 m. Dans tous les cas, l'ensemble muret + grille ou grillage ne peut excéder une hauteur totale de 1,8 m.
- soit d'un grillage seul d'une hauteur maximum de 1,8 m.

Dans les 2 cas, cette clôture sera doublée d'une haie vive.

Nota : la hauteur des clôtures est comptée à partir du niveau de la voie.

> Dans les zones AUo1 et AUo2 :

En limite du domaine public le long de la RD 86, la clôture sera constituée d'un mur plein d'au moins 1,5 mètre de hauteur et ne dépassant pas 1,8 mètre.

Pour les autres limites de la propriété, les clôtures, qui ne sont pas obligatoires, devront être constituées :

- soit d'un muret enduit d'une hauteur maximum de 0,6 m surmonté d'un grillage ou d'une grille en fer forgé. Dans le cas où le muret est en pierres selon la tradition locale, sa hauteur peut être portée à 1 m. Dans tous les cas, l'ensemble muret + grille ou grillage ne peut excéder une hauteur totale de 1,8 m.
- soit d'un grillage seul d'une hauteur maximum de 1,8 m.

La hauteur totale des clôtures en limites séparatives de propriété privées ne doit pas dépasser 2,00 m en zone UA et 1,8 m dans les autres zones.

En outre, sont interdits :

- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les palissades en planche ou en tôle,
- les palissades plastifiées de couleur vive ou blanche.

Les enrochements cyclopéens sont interdits, ainsi que tout mode de réalisation introduisant des éléments hors d'échelle avec la construction.

Dans tous les cas ces clôtures peuvent être végétalisées.

7- Les restaurations

Elles se feront à l'identique, par réemploi de matériaux utilisés traditionnellement en respectant les formes et les volumes, les pentes de toitures, la proportion des ouvertures des constructions anciennes d'architecture traditionnelle.

TITRE VIII - DEFINITIONS

ACROTERE

Portion supérieure de mur ceinturant une toiture-terrasse et notamment tout prolongement du mur de façade au-dessus du plan d'une toiture en terrasse.

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai.

Sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, ces travaux sont soumis :

- à déclaration préalable dans le cas où la superficie excède 100 m² et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),
- à permis d'aménager dans le cas où la superficie excède 2 ha et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres carrés ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils peuvent comporter de 10 à 49 unités, ces aménagements sont soumis à une déclaration préalable (article R.421-23 du code de l'urbanisme). Ils sont soumis à permis d'aménager pour les aires susceptibles de contenir au moins 50 unités (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme)

ALIGNEMENT

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

AMENAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

Les annexes* sont réputées avoir la même destination que le bâtiment principal (article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

CARAVANE

Est considéré comme caravane, un véhicule terrestre habitable destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction et que le Code de la Route n'interdit pas de faire circuler.

CARRIERE

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux article 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

CHANGEMENT D'AFFECTATION

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc...) ainsi que des constructions privées de même nature.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux.

Entre 10 et 49 unités, ils sont soumis à déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),
Au-delà de 49 unités, ils sont soumis à permis d'aménager (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

EGOUT DU TOIT

Partie inférieure du versant d'un toit.

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume hors œuvre du bâtiment.

ESPACE BOISE CLASSE

Voir annexe n° 1.

EMPLACEMENT RESERVE

Voir annexe n° 2.

EXTENSION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HAUTEUR

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

PARCS D'ATTRACTIONS

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Ces installations sont soumises à permis d'aménager dans le cas où leur surface est supérieure à 2 ha.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre.
Cette reconstruction est autorisée par l'article L.111-15 du C.U. sauf si le PLU en dispose autrement.

REJET DES EAUX DE PISCINES

Article L.1331.10 du Code de la Santé Publique :

« Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.
L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.
Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.
Cette participation s'ajoute à la perception des sommes pouvant être dues par les intéressés au titre des articles L. 1331-2, L. 1331-3, L. 1331-6 et L. 1331-7 ; les dispositions de l'article L. 1331-9 lui sont applicables. »

SURFACE DE PLANCHER

Il s'agit de la surface de plancher de la construction définit par le code de l'urbanisme.

TITRE IX - ANNEXES

Annexe 1 : Espaces boisés classés

<u>Référence</u> : Article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Annexe 2 : Emplacements réservés

<u>Référence</u> : Article L.151-38 et L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquérir produisant les effets suivants : (voir tableau page suivante).

Schéma récapitulatif de la procédure de mise en demeure d'acquérir

	0	1 an	2 ans
Le PROPRIETAIRE fait une mise en demeure d'acquérir, qu'il adresse au Maire de la commune	Il conclut un accord amiable avec le PROPRIETAIRE dans un délai maximum d'un an		
Le MAIRE accuse réception de la mise en demeure d'acquérir et la transmet au bénéficiaire de l'emplacement réservé	Acquisition de terrains		Le prix d'acquisition doit être payé dans un délai maximum de 2 ans à compter de la réception de la mise en demeure d'acquérir
Le Bénéficiaire répond à la mise en demeure différemment selon les cas :	Il abandonne l'emplacement réservé faisant l'objet de la mise en demeure d'acquérir		
	Modification ou révision du PLU supprimant l'emplacement réservé dans le délai d'un an		
		Le PROPRIETAIRE ou le BENEFICIAIRE peuvent saisir le juge de l'expropriation	Transfert de la propriété
	Il ne répond pas ou il ne peut conclure d'accord amiable avec le PROPRIETAIRE		
	La procédure de mise en demeure d'acquérir se poursuit	Si, 3 mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, le PROPRIETAIRE peut demander à l'autorité compétente la levée de l'emplacement réservé	
		Mise à jour du PLU supprimant l'emplacement réservé	