

COMMUNE DE CHANTEMERLE-LES-BLES

DÉPARTEMENT DE LA DRÔME

MODIFICATION N°2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier pour notification et enquête publique

III C – REGLEMENT ECRIT

Mairie de CHANTEMERLE-LES-BLES
10 Rue des écoles
26600 CHANTEMERLE-LES-BLES
Téléphone: 04 75 07 47 53
Télécopie : 04 75 07 47 75
mairie.chantemerle.les.bles@wanadoo.fr

SOMMAIRE

TITRE I • DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
TITRE III • DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	25
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLES	41
TITRE V • DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	47
TITRE VI • • ARTICLE 11	53
TITRE VII - RAPPEL DE TEXTES LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRES	61

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent *règlement* s'applique à la commune de Chantemerle les Blés.

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

- 1) Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme énumérés à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables, à savoir :
 - Article R 111.2 concernant la sécurité et la salubrité publiques.
 - Article R 111.4 concernant la desserte par les Voies, les accès et le stationnement.
 - Article R 111.14.2 concernant le respect de l'environnement.
 - Article R 111.15 relatif aux directives d'aménagement nationales
 - Article R 111.21 concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur.
- 2) Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique annexées au Plan Local d'Urbanisme.
- 3) Demeurent applicables les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations, concernant notamment :
 - le sursis à statuer
 - le droit de préemption urbain
 - les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé
 - les vestiges archéologiques découverts fortuitement
 - les règles d'urbanisme des lotissements maintenus (article L 315.2.1)

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan **d'occupation des sols est divisé en zones urbaines** et en zones naturelles.

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
 - . UA
 - . UC
 - . Ui

- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :
 - . AUa avec le secteur AUai
 - . AU

- La zone agricole à laquelle s'applique les dispositions du titre IV du présent règlement sont:
 - . A

- La zone naturelle à laquelle s'applique les dispositions du titre V du présent règlement sont:
 - . N

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan et repérés par leurs indices respectifs.

Le Plan Local d'Urbanisme définit également :

- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général.

- l'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.

- les espaces boisés classés à conserver ou à créer (article R 123-18-3 du Code de l'Urbanisme).

- les secteurs ou l'exploitation des carrières et les dépôts peuvent être autorisés.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

ARTICLE 5 - REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS DE CARRIERES

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les secteurs de carrière sont autorisées les carrières, ainsi que les installations classées ou non, les constructions ou ouvrages techniques directement liés à l'exploitation de carrière, à condition :

- Que l'exploitation se réalise par tranches successives après remise en état des branches précédentes intégrant le traitement et la mise en valeur paysagère du site après exploitation.
- Qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances pour l'habitation et les constructions environnantes.

ARTICLE 6 - RAPPELS ET DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique, à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311.2 du Code forestier et interdits dans les espaces boisés classés.

- Les démolitions-sont-soumises au permis de démolir dans les cas visés par l'article L 430-1, a), b), c), d), e), f) et g) du Code de l'Urbanisme.
- En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics, les implantations en bordure des voies publiques ou privées peuvent être autorisées dans la mesure où cela ne crée pas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.

ARTICLE 7 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE D'INONDATION

Pour tenir compte des risques d'inondation, les zones concernées sont repérées au plan de zonage par une trame spécifique qui fait appel à des dispositions réglementaires particulières.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Zone urbaine centrale dense à vocation d'habitat, de commerces, de services.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les constructions à usage :

- d'exploitation agricole, forestière ou viticole,

Ainsi que les constructions et aménagements suivants :

- Les parcs d'attraction
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes (à l'exception des parcs de stationnement ouverts au public)
- Les terrains de camping, de caravaning et d'habitations légères de loisir.
- Les installations classées, dont les carrières.

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

1. Sont autorisées dans la zone UA, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :
 - Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
 - Les constructions à usage d'activité artisanale, de commerce, les installations et travaux divers, sont autorisées dans la mesure où, par leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
 - Les affouillements et exhaussements de sol qui sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.
2. Sont autorisées notamment, sous réserve de respecter l'ordonnement et l'orientation générale du bâti, et sous réserve que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments s'intègrent dans le milieu environnant :
 - Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce ou de services, et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.
 - L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent.
3. pour les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques d'inondation :
 - Les constructions neuves devront être conçues et réalisées de telle manière que les personnes et les biens puissent se tenir à l'abri des risques de crues
 - Les constructions neuves, les extensions et les travaux de terrassement devront être conçus et réalisés de manière à ne pas modifier sensiblement l'écoulement des eaux.
 - Les ERP peuvent être interdits si, par leur nature et leur fréquentation, ils s'exposent dangereusement au risque d'inondation.
 - Les sous sols ne peuvent pas être aménagés en espace de logement ou en annexe, en atelier ou toute autre occupation susceptible de craindre une inondation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

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

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.

NB : La création d'un accès une route départementale est soumis à l'accord du Conseil Général.

3.2. 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 avoir une largeur minimum de 3 mètres, et doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

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

4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. A défaut, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs ...).

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

4.3. Électricité :

Le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

4.4 Téléphone :

Les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

A moins que le plan ne précise un retrait des constructions, celles-ci doivent s'implanter à l'alignement des voies publiques

Toutefois :

- Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

Des dispositions différentes pourront être admises également :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs ...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- lorsque que l'application de cette règle aux constructions ou aux clôtures risque de remettre en cause les conditions de sécurité aux abords de la voie publique.
- lorsque que l'application de cette règle aux constructions ou aux clôtures risque de remettre en cause le bon ordonnancement d'une rue, ou le paysage urbain du village.

Dans ces cas, l'implantation des constructions devra se faire selon un retrait cohérent avec l'environnement du bâtiment.

En tout état de cause, des retraits différents ne pourront être admis que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'à l'égout des toitures (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des bâtiments doit être en harmonie avec les hauteurs avoisinantes.

Cette hauteur ne peut excéder 12 mètres.

La hauteur des murs de clôture doit être en harmonie avec les hauteurs avoisinantes.

Cette hauteur ne peut excéder 2 mètres.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au titre VI

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans le cas de la construction de logements neufs réalisés sur des terrains nus ou dans le cadre d'opérations de rénovation, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique à raison d'un minimum de 1 place par logement.

Toutefois, la réalisation de ces places de stationnement n'est pas imposée :

- lorsqu'il s'agit de logements locatifs aidés par l'Etat.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places.

Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéa 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

Pour les autres constructions (activités, commerces...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ZONE UC

Zone urbaine périphérique du centre à vocation principale d'habitat.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les constructions à usage :

- d'exploitation agricole, forestière ou viticole,

Ainsi que les constructions et aménagements suivants :

- Les parcs d'attraction
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes (à l'exception des parcs de stationnement ouverts au public)
- Les terrains de camping, de caravanning et d'habitations légères de loisir.
- Les installations classées, dont les carrières.

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

1. Sont autorisées dans la zone UC, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :
 - Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
 - Les constructions à usage d'activité artisanale, de commerce, les installations et travaux divers, sont autorisées dans la mesure où, par leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
 - Les affouillements et exhaussements de sol qui sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

2. Sont autorisées notamment, sous réserve de respecter l'ordonnancement et l'orientation générale du bâti, et sous réserve que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments s'intègrent dans le milieu environnant :
 - Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce ou de services, et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.
 - L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent.

3. pour les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques d'inondation :
 - Les constructions neuves devront être conçues et réalisées de telle manière que les personnes et les biens puissent se tenir à l'abri des risques de crues
 - Les constructions neuves, les extensions et les travaux de terrassement devront être conçus et réalisés de manière à ne pas modifier sensiblement l'écoulement des eaux.
 - Les ERP peuvent être interdits si, par leur nature et leur fréquentation, ils s'exposent dangereusement au risque d'inondation.

- Les sous sols ne peuvent pas être aménagés en espace de logement ou en annexe, en atelier ou toute autre occupation susceptible de craindre une inondation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

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

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.

3.2. 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 au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manoeuvre des véhicules des services publics.

NB : La création d'un accès une route départementale est soumis à l'accord du Conseil Général

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

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

4.2. Assainissement :

• Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. A défaut, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs ...).

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

• Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement s'il existe.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

4.3. Électricité :

Pour toute construction nouvelle, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

4.4 Téléphone :

Les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le cas d'un dispositif autonome d'assainissement, les terrains devront respecter les réglementations en vigueur.

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

Toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes ou à créer. Toutefois :

- L'aménagement et la réfection de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, si les travaux envisagés ne sont pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Dans ces cas, l'implantation des constructions devra se faire selon un retrait cohérent avec l'environnement du bâtiment.

En tout état de cause, des retraits différents ne pourront être admis que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'à l'égout des toitures (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des bâtiments doit être en harmonie avec les hauteurs avoisinantes.

Cette hauteur ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 m tant pour les clôtures en limite séparative que celles en bordure des voies.

Dans le cas de clôture réalisée en mur plein s'intégrant dans un tissu urbain, la hauteur maximale est portée à 2 m.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au titre VI

ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans le cas de la construction de logements neufs réalisés sur des terrains nus ou dans le cadre d'opérations de rénovation, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique à raison d'un minimum de 2 places par logement.

Toutefois, la réalisation de ces places de stationnement n'est pas imposée :

- lorsqu'il s'agit de logements locatifs aidés par l'État.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places.

Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéa 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

Pour les autres constructions (activités, commerces...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ZONE Ui

zones d'accueil des activités économiques

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les constructions a usage :

- d'exploitation agricole, forestière ou viticole,
- de logement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2

Ainsi que les constructions et aménagements suivants :

- Les parcs d'attraction
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes (à l'exception des parcs de stationnement ouverts au public)
- Les terrains de camping, de caravaning et d'habitations légères de loisir.
- Les installations classées, dont les carrières.

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

- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone ou à des équipements d'exploitation et de gestion des réseaux.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui 3 - ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. 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.

NB : La création d'un accès une route départementale est soumis à l'accord du Conseil Général

3.2. 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 avoir une largeur minimum de 3 mètres, et doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE Ui 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

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

4.2. Assainissement :

• Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseaux ou si le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales en provenance des aires de stationnement doivent être traitées avant rejet dans le milieu naturel, conformément à la réglementation en vigueur.

• Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.3. Électricité — Téléphone :

Les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Ui 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois, des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Dans ces cas, l'implantation des constructions devra se faire selon un retrait cohérent avec l'environnement du bâtiment.

En tout état de cause, des retraits différents ne pourront être admis que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Les bâtiments doivent se tenir en retrait de 3 mètres des limites séparatives confondues avec la limite de la zone Ui.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder :

- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- 10 mètres pour les autres constructions.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m. Cette hauteur limite ne s'applique pas à la réfection de murs existants dépassant cette hauteur.

ARTICLE Ui 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au titre VI

ARTICLE Ui 12- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE Ui 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Un minimum de 10 % des espaces libres d'une parcelle support d'une construction doit être planté.

Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 25 m² de surface.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

Elle correspond aux zones à urbaniser à vocation dominante d'habitat, présentant un caractère naturel, mais destinées à recevoir des constructions. L'ouverture à l'urbanisation pourra se réaliser par une modification ou par une révision du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage de stationnement,
- Les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales,
- Les constructions à usage de commerces ou de services,
- Les hôtels ou restaurants
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sport ouverts au public,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les entrepôts commerciaux
- Les installations classées autres que celles nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les piscines et bâtiments annexes non liés à une habitation existante
- Les équipements de production d'énergie de type éoliennes,
- Les antennes de radio télécommunication.

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

1. Sont autorisées dans la zone AU, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :
 - Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) 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 sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage, et sous réserve également que les murs de soutènement éventuellement nécessaires aux exhaussements de sol soient réalisés en pierre ou avec un parement en pierre.
2. Sont autorisées également, sous réserve de respecter l'ordonnancement et l'orientation générale du bâti, et sous réserve que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments s'intègrent dans le milieu environnant :
 - La restauration des constructions existantes ou leur extension limitée, lorsque les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone.
 - Les piscines et les annexes, sous réserve qu'elles soient directement liées aux constructions existantes et qu'elles soient implantées à proximité immédiate.

3. pour les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques d'inondation :
- Les constructions neuves devront être conçues et réalisées de telle manière que les personnes et les biens puissent se tenir à l'abri des risques de crues
 - Les constructions neuves, les extensions et les travaux de terrassement devront être conçus et réalisés de manière à ne pas modifier sensiblement l'écoulement des eaux.
 - Les ERP peuvent être interdits si, par leur nature et leur fréquentation, ils s'exposent dangereusement au risque d'inondation.
 - Les sous sols ne peuvent pas être aménagés en espace de logement ou en annexe, en atelier ou toute autre occupation susceptible de craindre une inondation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

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

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. Un revêtement de l'accès à partir de la voie publique pourra être exigé sur une certaine profondeur, pour les terrains surplombant la voie publique.

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.

3.2. 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 au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manoeuvre des véhicules des services publics.

NB : La création d'un accès une route départementale est soumis à l'accord du Conseil Général

ARTICLE AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

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

4.2. Assainissement :

• Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe. A défaut, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs ...).

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

• Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement s'il existe.

En cas d'absence de réseau public, ou à défaut de raccordement possible sur le réseau existant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un

dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol et conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour l'aménagement et l'extension de constructions existantes rejetant des eaux usées, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du zonage assainissement.

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

Toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou à créer.

Toutefois :

- l'aménagement et la réfection de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, si les travaux envisagés ne sont pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Dans ces cas, l'implantation des constructions devra se faire selon un retrait cohérent avec l'environnement du bâtiment.

En tout état de cause, des retraits différents ne pourront être admis que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les travaux d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant doivent être réalisés dans la continuité du bâtiment et ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement de tout point de la construction existante au point le plus proche de la limite séparative.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Dans ces cas, l'implantation des constructions devra se faire selon un retrait cohérent avec l'environnement du bâtiment.

En tout état de cause, des retraits différents ne pourront être admis que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Sans objet

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les travaux d'aménagement et d'extension de bâtiments existants ne doivent pas donner lieu à l'augmentation de la hauteur initiale au faîtage.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 m tant pour les clôtures en limite séparative que celles en bordure des voies.

Dans le cas de clôture réalisée en mur plein s'intégrant dans un tissu urbain, la hauteur maximale est portée à 2 m.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au titre VI

ARTICLE AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ZONE AUa

Zones à urbaniser présentant un caractère naturel, mais destinées à être ouvertes à l'urbanisation lors de la réalisation d'opérations d'ensemble.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage de stationnement,
- Les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales,
- Les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services ou d'équipements collectifs autres que celles autorisées dans les conditions définies à l'article AUa2
- Les hôtels ou restaurants autres que ceux autorisés dans les conditions définies à l'article AUa2
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les entrepôts commerciaux
- Les installations classées autres que celles nécessaires au fonctionnement des services publics et que celles autorisées dans les conditions définies à l'article AUa2
- Les piscines et bâtiments annexes non liés à une habitation existante, ou celles définies à l'article AUa2,
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne,
- Les antennes de radio télécommunication,
- La démolition de murs de clôture en pierre, en dehors des emprises réservées aux voies de desserte de la zone, et sauf en cas de reconstruction à l'identique.

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

1. Sont autorisées dans la zone AUa, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :
 - Les constructions et installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs ...) 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 sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage, et sous réserve également que les murs de soutènement éventuellement nécessaires aux exhaussements de sol soient réalisés en pierre ou avec un parement en pierre.
 - L'aménagement des constructions existantes ou leur extension limitée, lorsque les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone.
 - Les piscines et les annexes, sous réserve qu'elles soient directement liées aux constructions existantes et qu'elles soient implantées à proximité immédiate.

2. Sont également autorisées dans la zone AUa, sous réserve de s'intégrer dans le cadre d'une opération d'ensemble, compatible avec un aménagement cohérent de la totalité de la zone conformément aux conditions d'aménagement et d'équipement définies dans les orientations d'aménagement, et portant sur une superficie minimum de 5000 m², ou constituant le solde de la zone.

Les constructions à usage :

- d'habitation et leurs annexes ainsi que les piscines.
- de bureaux ou de services
- de commerces
- d'équipements collectifs
- de stationnement
- d'hôtel restaurant.

Les aires de jeux et de sport ouvertes au public, les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins dix véhicules.

Les installations classées soumises à déclaration sous réserve 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.

Pour les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques d'inondation :

- Les constructions neuves devront être conçues et réalisées de telle manière que les personnes et les biens puissent se tenir à l'abri des risques de crues
- Les constructions neuves, les extensions et les travaux de terrassement devront être conçus et réalisés de manière à ne pas modifier sensiblement l'écoulement des eaux.
- Les ERP peuvent être interdits si, par leur nature et leur fréquentation, ils s'exposent dangereusement au risque d'inondation.
- Les sous sols ne peuvent pas être aménagés en espace de logement ou en annexe, en atelier ou toute autre occupation susceptible de craindre une inondation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

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

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. Un revêtement de l'accès à partir de la voie publique pourra être exigé sur une certaine profondeur, de manière identique à la voie qui le borde.

Les accès aux différentes opérations d'aménagement d'ensemble seront réalisés à partir des voies à aménager portées en emplacement réservé sur les documents graphiques, ou indiquées dans les orientations d'aménagement.

NB : La création d'un accès sur une route départementale est soumise à l'accord du Conseil Général.

3.2. 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 au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manoeuvre des véhicules des services publics.
La desserte de chacune des opérations doit se réaliser conformément au schéma de voirie prévu dans les orientations d'aménagement.

ARTICLE AUa 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

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

4.2. Assainissement :

• Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou, si celui-ci est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

• Eaux usées

Dans le cadre des opérations d'ensemble, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.3 Électricité :

Pour toute construction nouvelle, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

La distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

4.4 Téléphone :

Les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUa 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

A moins que le plan ne précise un retrait des constructions, celles-ci doivent s'implanter à l'alignement des voies publiques

Toutefois :

- Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

Des dispositions différentes pourront être admises également :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs ...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage ;

- lorsque que l'application de cette règle aux constructions ou aux clôtures risque de remettre en cause les conditions de sécurité aux abords de la voie publique.

- lorsque que l'application de cette règle aux constructions ou aux clôtures risque de remettre en cause le bon ordonnancement d'une rue, ou le paysage urbain du village.
- Pour les constructions implantées le long des voies internes aux opérations d'ensemble.

Dans ces cas, l'implantation des constructions devra se faire selon un retrait cohérent avec l'environnement du bâtiment.

En tout état de cause, des retraits différents ne pourront être admis que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'à l'égout des toitures (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des bâtiments doit être en harmonie avec les hauteurs avoisinantes.

Cette hauteur ne peut excéder 12 mètres.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 m tant pour les clôtures en limite séparative que celles en bordure des voies.

Dans le cas de clôture réalisée en mur plein s'intégrant dans un tissu urbain, la hauteur maximale est portée à 2 m.

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au titre VI

ARTICLE AUa 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans le cas de la construction de logements neufs réalisés sur des terrains nus ou dans le cadre d'opérations de rénovation, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique à raison d'un minimum de 1 place par logement.

Toutefois, la réalisation de ces places de stationnement n'est pas imposée :

- lorsqu'il s'agit de logements locatifs aidés par l'Etat.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places.

Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéa 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

Pour les autres constructions (activités, commerces...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

ARTICLE AUa 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ZONE AUai

zones à urbaniser présentant un caractère naturel, mais destinées à être ouvertes à l'urbanisation lors de la réalisation d'opérations d'ensemble liées à l'activité économique.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUai 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage de stationnement,
- Les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services ou d'équipements collectifs autres que celles autorisées dans les conditions définies à l'article AUai2
- Les hôtels ou restaurants autres que ceux autorisés dans les conditions définies à l'article AUai2
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les entrepôts commerciaux
- Les installations classées autres que celles nécessaires au fonctionnement des services publics et *que* celles autorisées dans les conditions définies à l'article AUa2
- Les piscines et bâtiments annexes non liés à une habitation existante, ou celles définies à l'article AUai2
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne,
- Les antennes de radio télécommunication,

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

1 - Sont autorisées dans la zone AUai, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs.) 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 sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage, et sous réserve également que les murs de soutènement éventuellement nécessaires aux exhaussements de sol soient réalistes en pierre ou avec un parement en pierre.
- L'aménagement des constructions existantes ou leur extension limitée, lorsque les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone.
- Les piscines et les annexes, sous réserve qu'elles soient directement liées aux constructions existantes et qu'elles soient implantées à proximité immédiate.

2 - Dans le secteur AUai, sont autorisées, sous réserve de s'intégrer dans le cadre d'une opération d'ensemble, compatible avec un aménagement cohérent de la totalité de la zone conformément aux conditions d'aménagement et d'équipement définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, et portant sur une superficie minimum de 5000 m2, ou constituant le solde de la zone.

Les constructions à usage :

- d'activités artisanales, à condition d'être liée à une habitation
- d'habitation et leurs annexes ainsi que les piscines, à condition d'être liées une activité économique présente sur le site, et nécessaire à son exploitation, sa direction ou son gardiennage
- de bureaux ou deservices
- de commerces
- d'équipements collectifs
- de stationnement
- d'hôtel restaurant.

Les aires de jeux et de sport ouvertes au public, les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins dix véhicules

Les installations classées soumises à déclaration sous réserve 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.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUai 3 — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

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

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. Un revêtement de l'accès à partir de la voie publique pourra être exigé sur une certaine profondeur, de manière identique à la voie qui le borde.

Les accès aux différentes opérations d'aménagement d'ensemble seront réalisés à partir des voies à aménager portées en emplacement réservé sur les documents graphiques, ou indiquées dans les orientations d'aménagement.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profits 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 au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

La desserte de chacune des opérations doit se réaliser conformément au schéma de voirie prévu dans les orientations d'aménagement.

NB : La création d'un accès sur une route départementale est soumise à l'accord du Conseil Général.

ARTICLE AUai 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

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

4.2. Assainissement :

- **Eaux pluviales**

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

En l'absence de réseau ou, si celui-ci est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

- **Eaux usées**

Dans le cadre des opérations d'ensemble les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.3. Électricité

Pour toute construction nouvelle, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. La distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

4.4 Téléphone :

Les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUai 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

A moins que le plan ne précise un retrait des constructions, celles-ci doivent s'implanter en retrait de 5 mètres par rapport aux voies publiques.

Toutefois :

- Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

Des dispositions différentes pourront être admises également :

- pour les ouvrages de faible importance réalisée dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs ...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage .
- lorsque que l'application de cette règle aux constructions ou aux clôtures risque de remettre en cause les conditions de sécurité aux abords de la voie publique.
- Pour les constructions implantées le long des voies internes aux opérations d'ensemble.

En tout état de cause, des dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Les bâtiments doivent se tenir en retrait de 3 mètres des limites séparatives confondues avec la limite de la zone AUai.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, à l'exception des limites séparatives confondues avec la limite de la zone AUai. la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE AUai 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AUai 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'à l'égout des toitures (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des bâtiments doit être en harmonie avec les hauteurs avoisinantes. La hauteur maximum des constructions est fixée à :

- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- 10 mètres pour les autres constructions.

La hauteur des murs de clôture doit être en harmonie avec les hauteurs avoisinantes. Cette hauteur ne peut excéder 2 mètres.

ARTICLE AUai 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au titre VI

ARTICLE AUai 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE AUai 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Un minimum de 10 % des espaces libres d'une parcelle support d'une construction doit être planté. Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 25 m² de surface.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUai 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 6 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les secteurs de carrière relatifs à l'exploitation des richesses du sous-sol, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions à usage d'habitation, autres que celles autorisées en article A2
- Les constructions à usage de bureaux, de commerces et de services,
- Les entrepôts commerciaux
- Les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales,
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux)
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les installations classées qui ne sont pas liées à l'activité agricole ou qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement du service public.
- Les piscines et les annexes autres que celles autorisées en article A2
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne
- Les antennes de radio télécommunication

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

1. Sont autorisées dans la zone A, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être liés exclusivement aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs, ou à des équipements de gestion des eaux pluviales.
- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs, non destinées à l'accueil de personnes, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles. Il pourra être imposé pour ces constructions qu'elles soient situées à proximité du siège de l'exploitation.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles, et qu'elles soient limitées à 200 m² de surface de plancher. L'ensemble des bâtiments liés à l'exploitation agricole devra être regroupé.
- Les installations classées, sous réserve qu'elles soient liées aux exploitations agricoles;

- Les extensions des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'ils aient une surface de plancher et une emprise au sol minimales de 40 m². L'extension ne doit pas excéder 33 % de l'emprise au sol et de la surface de plancher initiales et la surface totale de la construction après travaux ne doit pas dépasser pas 250 m² de surface totale.
- Les constructions à usage d'annexe à condition qu'elles n'excèdent pas 35 m² d'emprise au sol et de surface de plancher, et qu'elles soient implantées totalement ou partiellement dans un périmètre de 20 mètres maximum de l'habitation principale.
- Une piscine à condition que la superficie du bassin n'excède pas 50 m² et qu'elle soit implantée totalement ou partiellement dans un périmètre de 20 mètres maximum de l'habitation principale
- Les aires de stationnement ouvertes au public

2. pour les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques d'inondation :

- Les constructions neuves devront être conçues et réalisées de telle manière que les personnes et les biens puissent se tenir à l'abri des risques de crues
- Les constructions neuves, les extensions et les travaux de terrassement devront être conçus et réalisés de manière à ne pas modifier sensiblement l'écoulement des eaux.
- Les ERP peuvent être interdits si, par leur nature et leur fréquentation, ils s'exposent dangereusement au risque d'inondation.
- Les sous sols ne peuvent pas être aménagés en espace de logement ou en annexe, en atelier ou toute autre occupation susceptible de craindre une inondation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. 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.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

3.2. 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 au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

NB : La création d'un accès une route départementale est soumis à l'accord du Conseil Général

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

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

En l'absence de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particulier sont autorisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement :

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si celui-ci est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur.

- **Eaux usées**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'absence de réseau public, ou à défaut de raccordement possible sur le réseau existant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol et conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour toute construction rejetant des eaux usées qui ne serait pas raccordée au réseau public d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions devront respecter les marges de recul définies au plan.

En dehors des marges de recul définies au plan, les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, des dispositions différentes sont admises pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes situées à l'alignement, ou en retrait mais à moins de 5 mètres de l'alignement à condition qu'il n'y ait pas de gêne pour la circulation.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite séparative, à l'exception des limites séparatives confondues avec la limite de la zone AUai. la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines. Elles ne s'appliquent pas également à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension doivent être réalisés dans la continuité du bâtiment existant et ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement de tout point de la construction existante au point le plus proche de la limite séparative.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 10 mètres pour les bâtiments agricoles, 8 mètres pour les habitations et les constructions autres qu'agricoles et 5 mètres pour les annexes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'installations à caractère technique

Ces dispositions ne s'appliquent pas également pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser 0,80 mètre, sauf dans le cas de la reconstruction à l'identique. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m. Cette hauteur limite ne s'applique pas à la réfection de murs existants dépassant cette hauteur.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au titre VI

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations réalisées sur les espaces libres doivent être adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...).

Les haies seront obligatoirement composées de plusieurs essences.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé. **Article supprimé par la loi ALUR**

TITRE V

**DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE NATURELLE**

ZONE N

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites et des paysages, de l'intérêt des milieux naturels rencontrés du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 6 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les secteurs de carrière relatifs à l'exploitation des richesses du sous-sol, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions à usage d'habitation, autres que celles autorisées en article N2
- Les constructions à usage de commerces, de bureaux et de services,
- Les entrepôts commerciaux
- Les constructions à usage de stationnement
- Les constructions à usage d'activités autres que celles autorisées dans le secteur Nc et dans les conditions définies à l'article N2,
- Les constructions à usage d'hôtel restaurant,
- Les carrières en dehors des espaces délimités sur les documents graphiques par la trame spécifique représentant les secteurs de carrière,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux)
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les installations classées qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement du service public.
- Les piscines et les annexes **autres que celles autorisées en article N2.**
- Les antennes de radio télécommunication.

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

Sont autorisées dans la zone N les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être liés exclusivement aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs, ou à des équipements de gestion des eaux pluviales.
- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs, non destinées à l'accueil de personnes, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'ils aient une surface de plancher et une emprise au sol minimales de 40 m². L'extension ne doit pas

excéder 33 % de l'emprise au sol et de la surface de plancher initiales et la surface de la construction après travaux ne doit pas dépasser pas 250 m² de surface totale.

- Les constructions à usage d'annexe à condition qu'elles n'excèdent pas 35 m² d'emprise au sol et de surface de plancher, et qu'elles soient implantées totalement ou partiellement dans un périmètre de 20 mètres maximum de l'habitation principale.
- Une piscine à condition que la superficie du bassin n'excède pas 50 m² et qu'elle soit implantée totalement ou partiellement dans un périmètre de 20 mètres maximum de l'habitation principale.
- Le changement de destination, à des fins d'habitation ou d'accueil du public en milieu rural, de bâtiments d'architecture traditionnelle, à condition que ce changement de destination s'inscrive dans un volume bâti existant. Ce changement de destination du bâti doit s'inscrire dans une logique de sauvegarde du patrimoine rural et ne peut être autorisé s'il s'agit de bâtiment type hangar métallique, bâtiment hors sol...

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique aux carrières, les dispositions particulières de l'article 5 des dispositions générales sont applicables.

Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques d'inondation :

- Les constructions neuves devront être conçues et réalisées de telle manière que les personnes et les biens puissent se tenir à l'abris des risques de crues
- Les constructions neuves, les extensions et les travaux de terrassement devront être conçus et réalisés de manière à ne pas modifier sensiblement l'écoulement des eaux.
- Les ERP peuvent être interdits si, par leur nature et leur fréquentation, ils s'exposent dangereusement au risque d'inondation.
- Les sous sols ne peuvent pas être aménagés en espace de logement ou en annexe, en atelier ou toute autre occupation susceptible de craindre une inondation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. 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.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

3.2. 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 au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manoeuvre des véhicules des services publics.

NB : La création d'un accès une route départementale est soumis à l'accord du Conseil Général

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

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

En l'absence de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particulier sont autorisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement :

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si celui-ci est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur.

- **Eaux usées**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'absence de réseau public, ou à défaut de raccordement possible sur le réseau existant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol et conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour toute construction rejetant des eaux usées qui ne serait pas raccordée au réseau public d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions devront respecter les marges de recul définies au plan.

En dehors des marges de recul définies au plan, les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, des dispositions différentes sont admises pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes situées à l'alignement, ou en retrait mais à moins de 5 mètres de l'alignement à condition qu'il n'y ait pas de gêne pour la circulation.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines. Elles ne s'appliquent pas également à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension doivent être réalisés dans la continuité du bâtiment existant et ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement de tout point de la construction existante au point le plus proche de la limite séparative.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 5 mètres pour les annexes aux habitations, et 9 mètres pour les autres bâtiments. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'installations à caractère technique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas également à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser 0,80 mètre, sauf dans le cas de la reconstruction à l'identique. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m. Cette hauteur limite ne s'applique pas à la réfection de murs existants dépassant cette hauteur.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au titre VI

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations réalisées sur les espaces libres doivent être adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...).

Les haies seront obligatoirement composées de plusieurs essences.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article supprimé par la loi ALUR.

TITRE IV

Article 11

***commun à l'ensemble des zones excepté les
zones d'activités***

INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

En particulier l'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc...)

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : chalet, style **Louisiane**, etc ...).

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- dans le cas d'un terrain en pente. L'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site; les constructions devront être majoritairement implantées en accord avec la pente du terrain.
- dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce; les constructions devront être majoritairement implantées parallèlement ou perpendiculairement à la voirie qui en est le plus proche
- dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

ASPECT GENERAL BATIMENTS ET AUTRES ELEMENTS

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

Les constructions, 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, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.

La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

1 - Façades

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc.).

La couleur blanche est interdite pour les revêtements.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions.)

2 - Toitures

Les toitures doivent être en tuile.

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension excepté pour les bâtiments agricoles où la pente doit être comprise entre 5 et 40%.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrace ou à faible pente, etc.) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit (« chien assis ») sont interdites.

Les tuiles doivent être creuses ou romanes, d'une coloration naturelle ocre ou beige nuancée.

Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle.

Pour les constructions à usage d'activités économiques ou agricole, ou pour les bâtiments de conception contemporaine, d'autres matériaux de couverture sont admis à condition que l'intégration de la toiture dans le site soit établie dans le volet paysager.

3 - Clôtures

- Les clôtures doivent être de conception simple.
- Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.
- L'harmonie doit être recherchée :
 - dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes
 - dans leur aspect (couleur, matériaux, etc) avec la construction principale
- Dans le cas de clôtures réalisées en murs pleins, ceux-ci doivent être enduits selon les mêmes règles que les façades.

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc doivent être intégrés au dispositif de clôture.

Article 11
des zones d'activités Ui et AUi

INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

L'harmonie doit être recherchée à l'échelle de la zone pour l'implantation, la conception et l'aspect des constructions.

L'orientation et la conception des constructions tiendront compte de la nécessité d'implanter une façade principale sur rue pour participer à son animation (entrée principale, porche, baie vitrée, etc ...).

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site ; Les constructions devront être majoritairement implantées en accord avec la pente du terrain.
- dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce ; Les constructions devront être majoritairement implantées parallèlement ou perpendiculairement à la voirie qui en est le plus proche
- dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".

En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

Les aires de stockage ne devront pas être visibles.

ASPECT GENERAL BATIMENTS ET AUTRES ELEMENTS

1 - Façades

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, ...).

Les couleurs claires et blanches sont interdites, notamment pour les façades en bardage.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions...):

2 - Toitures

La pente du toit doit être comprise entre 15 et 40 % avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la toiture devra être en harmonie avec l'existant. Les couleurs claires et vives sont interdites. La couverture doit être foncée et mate.

Lorsque les tuiles sont utilisées, elles devront être creuses ou romanes.

D'autres matériaux de couverture tels que bacs acier sont admis. Dans ce cas, l'utilisation de couleurs vives ou claires est proscrite.

TITRE VII

RAPPEL DES TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES

Il s'agit d'un rappel des articles du Code de l'Urbanisme importants pour **l'utilisation du sol**.

- REGLES GENERALES D'UTILISATION DU SOL :

Article L101-1

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

- REGLES GENERALES DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES SUR LES TERRITOIRES DOTES D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME :

ARTICLE R 111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE R111-3

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

ARTICLE R 111-4

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R111-5

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 doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE R111-6

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE R 111-26

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

ARTICLE R 111-27

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- PREVISIONS ET REGLES D'URBANISME – PLAN LOCAL D'URBANISME :

ARTICLE L101-2

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

- 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
- 8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

ARTICLE L 151-2

Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

ARTICLE L 151-41

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

ARTICLE L 151-42

Dans les zones d'aménagement concerté, le règlement peut préciser :

- 1° La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;
- 2° La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

ARTICLE L 151-25

Dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages, le règlement peut déterminer les conditions dans lesquelles les possibilités de construction résultant des règles qu'il fixe pour l'ensemble de la zone pourront être transférées en vue de favoriser un regroupement des constructions sur d'autres terrains situés dans un ou plusieurs secteurs de la même zone.

Dans ces secteurs, les constructions ne sont autorisées qu'après de tels transferts, les possibilités de construire propres aux terrains situés dans ces secteurs s'ajoutant alors aux possibilités transférées.

Le règlement fixe la densité maximale de construction dans ces secteurs. En cas de transfert, la totalité du terrain dont les possibilités de construction sont transférées est frappée de plein droit d'une servitude administrative d'interdiction de construire constatée par un acte authentique publié au fichier immobilier. Cette servitude ne peut être levée que par décret pris sur avis conforme du Conseil d'Etat.

ARTICLE L 152-1

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation..

ARTICLE L111-4

Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

EMPLACEMENTS RESERVES ET SERVITUDES INSTITUES PAR LE PLAN

ARTICLE L 152-2

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants..

DROITS DE DELAISSEMENT ARTICLE L. 230-1

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans un délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à l'indemnité.

ARTICLE L. 230-2

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé

ARTICLE L. 230-3

La collectivité ou le service public que fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix de l'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L.13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou la modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L.111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L.230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L.13-10 et L.13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE L. 230-4

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L.152-2 et des terrains réservés en application de l'article L.123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

ARTICLE L. 230-5

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnes existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 222-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ESPACES BOISES CLASSES ARTICLE L113-1 et L113-2

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

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 1er du titre IV du livre III du code forestier.