



P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n° 1

Commune de CHARANTONNAY

4.1 Règlement (partie écrite)

Vu pour être annexé
à la délibération d'approbation
de la modification simplifiée n° 1 du P.L.U.,
en date du 9 septembre 2021.

Le Maire,
Pierre-Louis ORÈLLE



S O M M A I R E

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

SOUS-TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

Article 1 - Champ d'application territorial du plan	page 5
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol	page 5
Article 3 - Division du territoire en zones	page 8
Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles	page 11
Article 5 - Rappel de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme	page 11
Article 6 - Rappel de l'article L 151-28 du code de l'urbanisme	page 11

SOUS-TITRE II - DEFINITIONS DE BASE	page 13
-------------------------------------	---------

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone Ua – Ub – Uc - Ud - Ue	page 26
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone Ui	page 41

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A URBANISER

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone AU	page 52
--	---------

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone A	page 58
---	---------

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N	page 73
---	---------

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions des articles R 123.4 et R. 123.12 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 conformément à l'article 12 du Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, maintenus en application jusqu'à la prochaine révision du PLU.

Le présent titre I est composé de deux parties :

- Le sous-titre I, relatif aux dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire,**
- Le sous-titre II, relatif aux définitions de base.**

SOUS-TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

Article 1 - Champ d'Application Territorial du Plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de CHARANTONNAY. Il comprend un document écrit et des documents graphiques.

Il fixe sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols (règles générales et servitudes d'utilisation des sols).

Il délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1.- Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.

2.- Les articles R 111-2, R 111-4, R 111-26, R 111-27 du Code de l'urbanisme (créés par Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015) rappelés ci-après et l'article L 111-11 du Code de l'Urbanisme (créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015) :

Art. 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.*

Art. R. 111-4 : *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ⁽¹⁾.*

Art. 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.*

Art. 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.*

(1) Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal (alerter M. le Directeur Régional des Affaires Culturelles - Le Grenier d'Abondance - 6, Quai Saint Vincent - 69283 LYON CEDEX 01 - ☎ 04.72.00.44.50)

Art. L 111-11 : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

3.- L'article L.111-3 du Code rural et de la pêche maritime (modifié par loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 240) relatif au « principe de réciprocité » stipule :

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

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

4.- Articulation entre les règles de lotissement et celles du Plan Local d'Urbanisme :

Les dispositions des articles L 442-9, L 442-10, L 442-11, L 442-13, L 442-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

5 - Risques naturels :

Le territoire de CHARANTONNAY est concerné par des aléas d'inondations de plaine, des aléas de crues rapides de rivières, des aléas de mouvement de terrain (glissement de terrain, solifluxion, coulées boueuses), ainsi que des aléas de ruissellement sur versant. Les différents documents pris en compte (études, cartographie, dispositions, etc...) sont présentés en annexes du PLU.

Dans les secteurs concernés par un risque naturel, les règles du code de la construction restent applicables. Les règles de construction spécifiques à la nature du risque sont données à titre de recommandation en annexes du Plan Local d'Urbanisme. Leur prise en compte reste de la responsabilité du maître d'ouvrage de la construction.

Les risques naturels sont identifiés à partir de la carte des aléas réalisée en mars 2014 à l'échelle du 1/5 000^{ème} par SAGE Ingénierie, Société Alpine de Géotechnique avec sa notice et l'étude hydraulique de zonage des étangs des grenouilles, présentées en annexes du PLU à titre d'information (pièce 6.1), conformément au « guide prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme » (version 3.10 du 17 décembre 2009, établie par la Direction Départementale des Territoires de l'Isère). A noter, certaines dispositions ont été adaptées aux caractéristiques du secteur affecté. En effet, certaines interdictions et prescriptions ne sont pas inscrites de par la prise en compte des occupations admises plus restrictives dans chacune des zones afin de limiter toute incohérence (ne pas lister dans l'article 2 des prescriptions au titre des risques naturels, des aménagements, installations ou constructions interdites).

6 - Risques sismiques :

La commune est classée, à partir du 1^{er} mai 2011, en zone de sismicité 3 « sismicité modérée » au vu du décret du 22 octobre 2010 du zonage sismique de la France établi pour l'application des règles parasismiques de construction.

7 - Risques technologiques liées aux canalisations de transport de matières dangereuses :

La commune est traversée par deux canalisations de transport de matières dangereuses :

- la canalisation de transport de gaz naturel de diamètre nominal (DN) 800 mm et de pression maximale en service de 80 bar, exploitée par GRTgaz (déclarée d'utilité publique par arrêté ministériel du 09/02/1983),
- le système de canalisations de transport d'hydrocarbures liquides de diamètre nominal (DN) 863, 1016 et 609 mm, exploitée par la société du PIPELINE SUD-EUROPEEN (déclarées d'utilité publique par les décrets respectivement du 16/12/1960, du 18/12/1970 et du 03/02/1972).

Par arrêté préfectoral n° 38-2018-12-19-013 en date du 19 décembre 2018, des servitudes d'utilité publiques sont instituées dans les zones d'effets générées par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur ces canalisations. La servitude SUP1 correspond à la zone des premiers effets létaux (PEL) en cas de phénomène dangereux de référence majorant, la servitude SUP2 à la zone des premiers effets létaux (PEL) en cas de phénomène dangereux de référence réduit et la servitude SUP3 à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) en cas de phénomène dangereux de référence réduit. L'arrêté est joint en annexes du PLU (pièce 5.1).

La présence des canalisations de transport d'hydrocarbures liquides impose, pour tout projet, la consultation des exploitants.

8 - Prise en compte du bruit

L'arrêté du 30 Mai 1996 fixe les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et les conditions d'isolement acoustique auxquelles sont soumis les bâtiments d'habitation.

L'arrêté préfectoral n° 2011-322-0005 du 18 novembre 2011 (annulant et remplaçant celui du 26 février 1999) porte révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de l'Isère. A ce titre sont concernées :

- la RD 518, identifiée en catégorie 4 (d=30m) en tissu ouvert,
- la ligne LGV Rhône Alpes, identifiée en catégorie 1 (d=300m).

Les secteurs affectés par le bruit concernent l'extrémité Ouest la commune de Charantonnay.

9 - Le Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport de Lyon Saint-Exupéry

Le Plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Lyon Saint-Exupéry a été approuvé par arrêté le 22 septembre 2005, complété par les arrêtés 2008-1343 du 10 janvier 2008 et 2009-4229 du 14 août 2009. Il limite l'urbanisation dans les zones de bruit au voisinage des aéroports à partir de l'évaluation de la gêne sonore susceptible d'être ressentie par les riverains au passage des avions.

Ainsi, la commune est concernée par la zone D du Plan d'exposition au bruit. La zone D « ne donne pas lieu à des restrictions des droits à construire, mais étend le périmètre dans lequel l'isolation phonique de toute nouvelle habitation et l'information des futurs occupants, acquéreurs ou locataires du logement, sont obligatoires ».

Le PEB constitue une servitude d'utilité publique et est annexé au Plan Local d'Urbanisme (pièce 5.1).

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé, en zones délimitées par un tiret dont l'axe de l'épaisseur correspond à la limite, et repérées au plan par les indices suivants :

Zones urbaines

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. (Article R.123.5 du Code de l'Urbanisme modifié par décret n°2001-260 du 27 mars 2001).

Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. (Article R.123.6 du Code de l'Urbanisme modifié par décret n°2012-290 du 29 février 2012)

Zones agricoles

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) soit de leur caractère d'espaces naturels.

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut :

- 1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont 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 ;
- 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- a) des constructions ;*
- b) des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*
- c) des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Nota Bene : dès lors qu'une zone comprend plusieurs secteurs, la règle générale de la zone s'applique à chacun d'eux, sauf lorsqu'une disposition particulière est prévue pour l'un de ces secteurs. Dans ce cas, la disposition spécifique est applicable au secteur visé en complément ou en substitution à la règle générale.

Le Plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi qu'éventuellement en zone urbaine des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logements.
- Des « secteurs de mixité sociale » dans lesquels, un nombre minimum de logements « abordables » doit être réalisé dans le cadre de programmes de logements.
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- Des secteurs spécifiques où la préservation des ressources naturelles (indices P et p) justifie que les constructions ou installations de toute nature soient soumises à des conditions spéciales.

- Des secteurs où l'existence de risques naturels (indices B et R) justifie que soient interdits ou soumis à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

- Des secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue (indice Co).

Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles

(art. L152-3 à L152-6 du code de l'urbanisme)

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Peuvent faire l'objet d'une dérogation (sur une ou plusieurs règles), par décision motivée, notamment pour permettre :
 - a. La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
 - b. La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
 - c. Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant ;
 - d. La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
 - e. La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
 - f. La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades ;
 - g. L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement ;
 - h. Sous conditions spécifiques, la réalisation de programme de logements locatifs sociaux.

Article 5 - Rappel de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme

(modifié par décret n° 2012-274 du 28 février 2012 - art. 1)

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Au vu de cet article, le présent règlement s'oppose à ce que les règles édictées par le plan local d'urbanisme soient appréciées au regard de l'ensemble du projet.

Article 6 - Rappel de l'article L 151-28 du code de l'urbanisme

(créé par ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015)

Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L. 151-29 :

...2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ; ...

SOUS-TITRE II - DEFINITIONS DE BASE ET MODALITES D'APPLICATION DE CERTAINES REGLES

Accès

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Affouillement - exhaussement des sols

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Alignement

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L 111-1 du Code de la Voirie Routière).

Annexes à l'habitation

Les annexes sont des bâtiments isolés, de petites dimensions et dont le fonctionnement est lié à la construction principale, sans usage de logement, exemples : abris de jardin, bûchers ou garages à proximité de l'habitation principale.

Bâti existant

Un bâtiment est considéré comme existant, lorsque le clos et le couvert sont assurés ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

Clôture

Les clôtures sont soumises à autorisation (sauf lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière). Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme.

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) et emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

L'emprise au sol au sens du code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Ne sont toutefois pas pris en compte les éléments de modénature tels que bandeaux et corniches, simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien, ainsi que les terrasses de plain-pied ou sans surélévation significative par rapport au terrain.

Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptible d'être construits par mètre carré de sol.

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

Défrichage

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichage se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Destinations des locaux

Pour l'application des articles 1, 2, 12 et 14 du règlement des zones, seules seront prises en considération les destinations correspondant à des droits réels ou certains établis par le droit ou l'usage ; les décisions et actes administratifs résultant de la législation relative aux changements d'usage de locaux seront notamment pris en compte.

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux.

Habitation :

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier et celles de l'artisanat, de l'industrie et de l'entrepôt. Elle inclut les chambres d'hôtes et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre. Elle inclut les résidences ou foyers séniors ou jeunes et résidences étudiants qui font l'objet de dispositions particulières en matière de stationnement. Elle comprend également les locaux et installations liés au fonctionnement de l'habitation, tels que les annexes (garage, abri de jardin, bûchers, etc.) et les piscines.

Hébergement hôtelier :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. Elle comprend également les logements meublés donnés en location qui ne relèvent pas de l'article L.632-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique.

Commerce :

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Artisanat :

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes techniques de petites dimensions, y compris loge ou logement nécessaire à l'activité (justification à apporter lors de la demande), où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Industrie :

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits, mais aussi une loge ou logement nécessaire à l'activité (justification à apporter lors de la demande). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Entrepôt :

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Agricole :

Il s'agit des constructions et installations ainsi que les occupations et utilisations du sol strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité des exploitations agricoles ; l'implantation des constructions dans la zone A doit être reconnue nécessaire à l'activité agricole et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.

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

Elles recouvrent les destinations correspondant aux locaux et installations affectés aux services publics, équipements petite enfance, scolaires, périscolaires, culturels, de sports et loisirs, d'enseignement, de santé, d'action sociale, de culte, etc...

Distance entre deux constructions sur une même propriété

La distance séparant les constructions non accolées implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait les débords de toiture, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre et à une hauteur supérieure à 3,50 mètres du niveau fini du terrain.

Emplacement Réserve**- Article L 152.2 du Code de l'Urbanisme**

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 des servitudes mentionnées 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.

Article L 151.41 du Code de l'Urbanisme

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.

- Article L 230.1 du Code de l'Urbanisme

Les droits de délaissement prévus par les articles L. 152-2, L. 311-2 ou L. 424-1 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

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 le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

- Article L 230.3 du Code de l'Urbanisme

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

En cas d'accord amiable, le prix d'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. 322-2 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 le 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. 424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L. 102-13 et L. 424-1, 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. 242-1 à L. 242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

- Article R 123.10 du Code de l'Urbanisme (extrait)

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

Limite de référence

1. Définition

Le terme « **limite de référence** » utilisé dans le présent règlement, désigne les limites :

- a. des voies publiques et des voies privées ;
- b. des places, parcs de stationnement et jardins publics ;
- c. des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places ;
- d. des servitudes de passage et les cheminements spécifiques piétons et/ou cyclistes.

2. Modalités de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait, y compris lors d'une implantation à la limite de référence :

- a. les sous-sols et les parties de la construction enterrée ;
- b. les travaux d'isolation extérieure des bâtiments existants sous réserve que l'emprise éventuelle au sol ne crée pas une gêne sur le domaine public ; dans ce cas, une hauteur minimum de 2,30 mètres pourra être imposée ;
- c. les clôtures ;
- d. les descentes d'eaux pluviales.

Limite latérale et limite de fond de parcelle

Les dispositions de l'article 7 du règlement des zones régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6 du règlement des zones.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fond de parcelle. Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la limite de référence y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Dès lors qu'une limite ou partie de limite séparative peut être qualifiée à la fois de limite latérale ou de limite de fond de parcelle, c'est cette dernière qualification qui est retenue ; toutefois, pour les terrains situés à l'angle de deux limites de référence, les limites séparatives aboutissant aux limites de référence sont assimilées à des limites latérales.

Limite séparative de terrain marquée par un talus

Dans le cas de limite séparative marquée par un talus, il faut déterminer le point à partir duquel le retrait serait calculé : pour le fond haut, le point de repère est l'altitude haute de la limite alors que pour le fond bas, ce point est situé à l'altitude basse de la limite.

Piscine

Une piscine est une construction dont le fonctionnement est lié à la construction d'habitation ; elle suit donc toutes les règles édictées pour ces dernières. Les marges de recul seront calculées par rapport aux bords du bassin. Les terrassements des abords liés à leur implantation seront autorisés dans la limite de 1,40 mètre par rapport aux bords du bassin. Elle n'entre pas dans le champ d'application du calcul de l'emprise au sol.

Restauration d'une ruine (article L 111.23 du Code de l'Urbanisme)

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Une ruine est une construction dont il reste au moins trois murs porteurs d'une hauteur minimum de 1,5 mètre. La restauration d'une ruine peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve de l'application des règles générales d'urbanisme applicables, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment (article L. 111.3 du Code de l'Urbanisme).

Reconstruction à l'identique (article L.111-15)

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si ... le plan local d'urbanisme ... en dispose autrement.

Secteurs de mixité sociale

1. Règle générale

Dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques du règlement du PLU comme « secteurs de mixité sociale », un pourcentage minimum de la surface de plancher totale ou un pourcentage minimum du nombre de logements, ou aussi un nombre minimum défini de logements, des programmes de construction ou d'aménagement (lotissement, AFU...), à destination d'habitation, doit être affecté à des logements à usage locatif financés par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État ci-après : PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir, et/ou à des logements destinés à l'accession sociale.

Ce pourcentage et les catégories de logements à usage locatif sociaux ou en accession sociale à réaliser, varient en fonction de la taille du programme de construction ou d'aménagement, déterminée par la surface totale de celui-ci affectée à l'habitation, dans les conditions définies dans le carnet « emplacements réservés et autres servitudes d'urbanisme » du règlement (pièce 4.3).

2. Champ d'application de la règle et définitions

Ces dispositions sont opposables aux programmes de construction ou d'aménagement, à destination d'habitation, ou à destination mixte pour la valeur de la surface de plancher affectée à l'habitat. La servitude définie au présent article s'applique en cas de constructions nouvelles.

3. Modalités de réalisation de la servitude

La servitude de mixité sociale est mise en œuvre :

- soit par la réalisation directe du programme de logements locatifs aidés ;
- soit par la cession du terrain d'assiette sur lequel sera construit ledit programme de logements locatifs aidés à un des organismes énumérés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation.

Logement « en accession sociale »

Le « logement en accession sociale » au sens du PLU correspond à un logement à attribuer à un ménage dont le plafond de ressources est défini, par les textes pris en application du Code de la Construction et de l'habitation, suivant la zone C et la catégorie de ménage composé d'une personne ou +. Le plafond de ressources est donné par la base du revenu fiscal de référence n-2 à la signature du contrat de réservation, ou, du contrat de vente ou de location-accession s'il n'y a pas de contrat de réservation.

Stationnement

1. Règle générale

Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles exigées ci-après se définit sur la base d'une surface de plancher affectée à une nature du projet ; il est arrondi au nombre entier supérieur.

Lorsque la disposition ne fixe pas un ratio mais une réalisation selon les besoins de l'opération, les besoins seront estimés par le pétitionnaire. Cette estimation devra tenir compte de l'accessibilité du projet depuis les réseaux cycles et de transports en commun, des conditions de stationnement existantes ou à créer à proximité de l'opération (parkings publics, etc...) et des critères de mobilité des futurs usagers du projet (besoins, horaires et types de déplacements, existence de Plans de Déplacements des Entreprises ou des Administrations...).

Les places de stationnement banalisées sont destinées à l'accueil des visiteurs. A ce titre, elles sont accessibles depuis le domaine public sans que soit précisée la place de stationnement que les visiteurs doivent utiliser.

Le parc de stationnement des bâtiments neufs à usage d'habitation ou tertiaire sera équipé d'une alimentation électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation.

2. Modalités d'application

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

La surface minimale affectée à une place de stationnement est fixée à 25 m² y compris l'espace de manœuvre. Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,50 mètres par 5 mètres.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même pour des raisons techniques démontrées (nature du sous-sol...), d'ordre architectural (préservation d'un bâtiment existant), aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de moins de 150 mètres), de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées aux alinéas précédents, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

La mutualisation, totale ou partielle, des emplacements de stationnement exigés à l'article 12 des chapitres des zones, est autorisée sous réserve que les places soient aménagées ou existantes à moins de 150 mètres du projet. La justification quant à la réponse aux obligations doit être apportée au dossier de demande. La mutualisation peut concerner des projets simultanés et/ou un projet isolé avec une opération voisine.

Stationnement vélo (et poussettes)

La surface minimale destinée au stationnement des vélos exigée à l'article 12 des chapitres des zones se définit sur la base d'une surface de plancher affectée à une nature du projet.

L'espace destiné aux vélos devra comporter un système de fermeture sécurisé et/ou être équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité (type arceau ou autre). Il sera couvert, clairement signalé et aisément accessible depuis les emprises et les voies par un cheminement praticable et sans discontinuité. Il sera globalement intégré au projet et à son environnement.

Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Concernant la prise en compte des risques naturels :

RESI

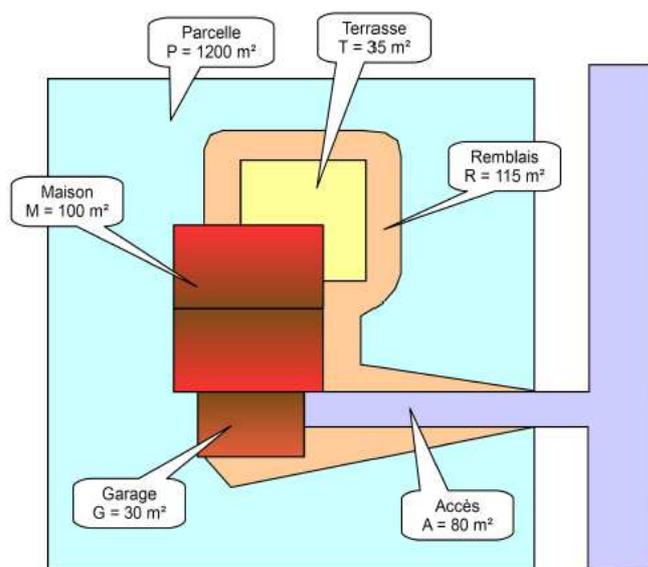
Le Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI) est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible* de l'ensemble des bâtiments et remblais y compris rampes d'accès et talus sur la surface de la partie en zone inondable constructible des parcelles effectivement utilisées par le projet.

$$\text{RESI} = \frac{\text{partie en zone inondable du projet (construction et remblai)}}{\text{partie en zone inondable des parcelles utilisées}}$$

* la notion de zone constructible est liée à la nature du projet : une zone rouge devient une zone constructible pour les exceptions à la règle générale d'inconstructibilité.

Le RESI ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

Les surfaces nécessaires à la réalisation des rampes pour personnes handicapées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du RESI.



Exemple :

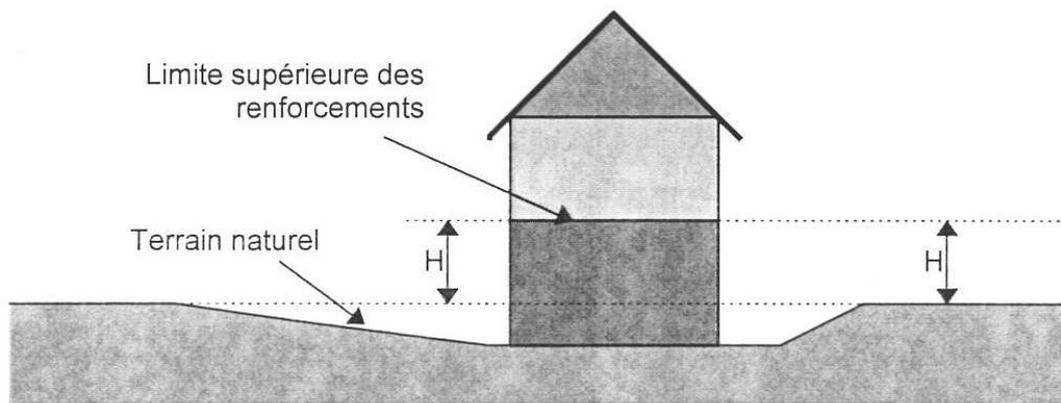
$$\text{RESI} = \frac{M+T+G+A+R}{P}$$

$$\text{RESI} = \frac{100+30+35+80+115}{1200} = 0,30$$

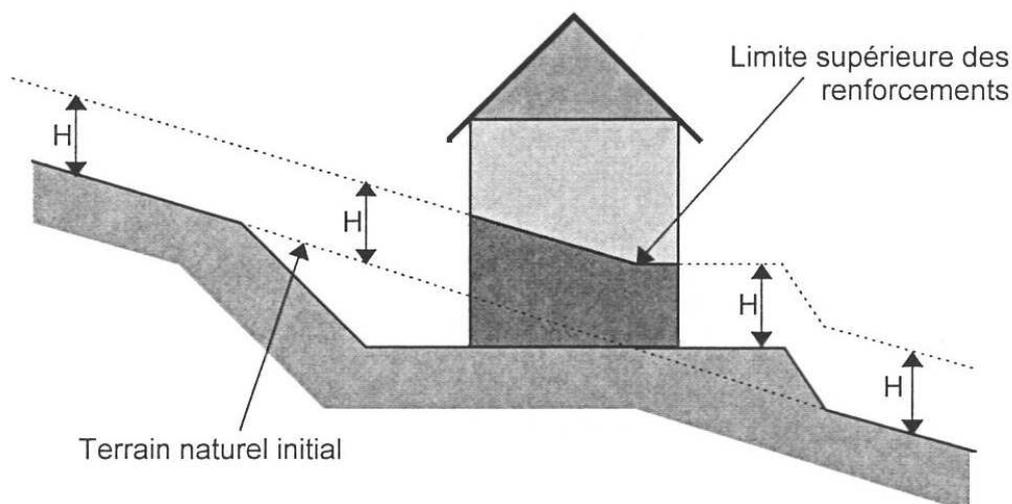
Hauteur par rapport au terrain naturel

La notion de « hauteur par rapport au terrain naturel » (ou « surélévation ») est utilisée pour les écoulements des fluides.

- Les irrégularités locales de la topographie ne doivent pas forcément être prises en compte si elles sont de superficie faible par rapport à celle de la zone d'aléa homogène au sein de laquelle se trouve le projet. Ainsi, dans le cas de petits thalwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la cote du terrain naturel est la cote des terrains environnants (les creux étant vite remplis par les écoulements), conformément au schéma suivant.



- En cas de terrassements en déblais, la hauteur doit être mesurée par rapport au terrain naturel initial.
- En cas de terrassements en remblais, ceux-ci ne peuvent remplacer le renforcement des façades exposées que s'ils sont attenants à la construction et s'ils ont été spécifiquement conçus pour cela (parement exposé aux écoulements subverticaux sauf pour les inondations de plaine, dimensionnement pour résister aux efforts prévisibles, ...). Dans le cas général, la hauteur à renforcer sera mesurée depuis le sommet des remblais.



Façades exposées

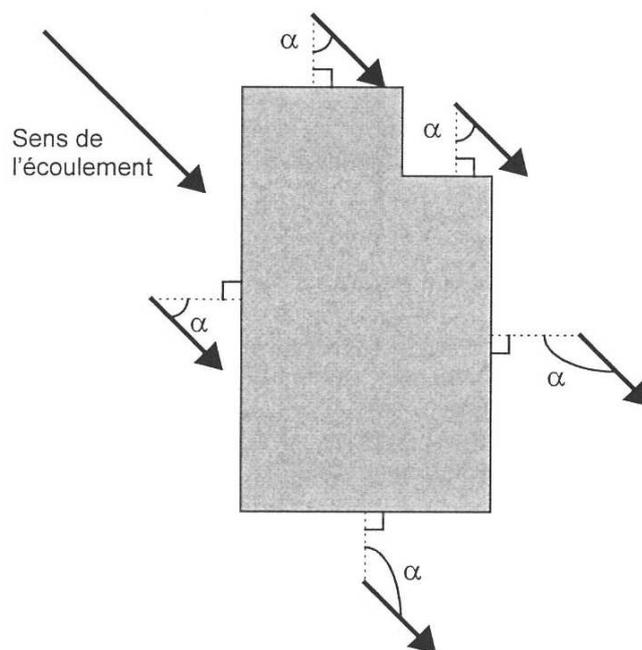
La notion de « façade exposée » notamment dans le cas d'écoulements avec charges solides (crues torrentielles) mérite d'être expliquée pour les cas complexes.

- La direction de propagation du phénomène est généralement celle de la ligne de plus grande pente (en cas de doute, la carte des phénomènes historiques ou la carte des aléas permettront souvent de définir sans ambiguïté le point de départ ainsi que la nature et la direction des écoulements prévisibles) ;
- Elle peut s'en écarter significativement, du fait de la dynamique propre au phénomène, d'irrégularités de la surface topographique, de l'accumulation locale d'éléments transportés constituant autant d'obstacles déflecteurs ou même de la présence de constructions à proximité pouvant aussi constituer des obstacles déflecteurs.

C'est pourquoi, sont considérés comme :

- directement exposées, les façades pour lesquelles $0^\circ \leq \alpha < 90^\circ$
- indirectement ou non exposées, les façades pour lesquelles $90^\circ \leq \alpha \leq 180^\circ$

Le mode de mesure de l'angle α est schématisé ci-dessous.



Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS

Ua - Ub - Uc - Ud - Ue

La zone U correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles. Toutefois, les différents secteurs U_{OAP} indicés (trame spécifique au document graphique) relevant de l'assainissement collectif ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après mise en conformité du système d'assainissement. Ce système d'assainissement devra répondre au minimum aux exigences de la directive européenne ERU du 21 mai 1991, et viser l'atteinte du bon état écologique des milieux récepteurs et l'élimination des eaux parasites.

Elle comprend les secteurs :

- Ua correspondant aux parties agglomérées les plus denses du village,
- Ub correspondant à l'extension de l'urbanisation, à vocation principale d'habitat,
- Uc correspondant à l'extension de l'urbanisation de moindre densité, à vocation principale d'habitat,
- Ud identifiant les secteurs d'habitat de plus faible densité,
- Ue destiné aux équipements publics du pôle de sports et loisirs.

Ainsi que les sous-secteurs exposés à des risques naturels, indicés :

- *sous-secteurs soumis à des prescriptions spéciales :*
 - *Bg liés à des risques de glissement de terrain,*
 - *Bv liés à des risques de ruissellement sur versant,*
- *sous-secteurs inconstructibles sauf exceptions :*
 - *RG liés à des risques de glissement de terrain,*
 - *RV liés à des risques de ruissellement sur versant.*

A noter, le secteur Ue est affecté par les bandes de servitudes liées aux canalisations de transport de matières dangereuses.

Les secteurs concernés par des « orientations d'aménagement et de programmation » correspondent aux indices O_{AP} numérotés suivant le nom de la zone.

Il est rappelé que :

- ***le Plan d'Exposition au Bruit constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PEB et d'appliquer le règlement correspondant ;***
- ***la carte des aléas présentée en annexes du PLU à titre d'information affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales ; les projets de constructions devront respecter les documents risques en vigueur et les prescriptions définies par les services de l'Etat dans le guide « PLU et risques » joint en annexes du PLU.***

Il est également rappelé que tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au zonage du P.L.U. et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes.
2. Les installations classées, et toute autre installation, pouvant entraîner pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
3. Les constructions, installations, occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole sauf les bâtiments d'habitation.
4. Les constructions et installations liées à une activité industrielle.
5. Les entrepôts.
6. Les dépôts de véhicules.
7. Les résidences mobiles de loisirs.
8. Les parcs de loisirs et d'attraction ouverts au public.
9. L'implantation de pylônes et d'antennes.
10. Les constructions et installations à usage de commerces en zones Ub, Uc et Ud.
11. Les constructions et installations à usage de bureaux en zones Uc et Ud.
12. Les constructions et installations à usage d'artisanat en zone Ua, sauf liées à un commerce de proximité.
13. Les aires de stockage extérieures liées à une activité de commerces, de bureaux ou d'artisanat supérieures à 10 m² d'emprise au sol,
14. ***Dans les sous-secteurs indicés RG et RV***, tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'alinéa 10 de l'article U 2.
15. ***Dans le sous-secteur indicé RG***, les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale de versant,

16. *Dans le sous-secteur indicé RV*, les exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.

Article U 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Les différents secteurs U_{OAP} indicés relevant de l'assainissement collectif ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après mise en conformité du système d'assainissement. Ce système d'assainissement devra répondre au minimum aux exigences de la directive européenne ERU du 21 mai 1991, et viser l'atteinte du bon état écologique des milieux récepteurs et l'élimination des eaux parasites.

En opposition à l'article R123-10-1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises, sauf celles interdites à l'article U 1, ou, admises sous conditions particulières suivantes :

1. Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone urbanisée.
2. Les annexes sous réserve d'être limitées à un seul volume par unité d'habitation d'une emprise au sol inférieure à 40 m² et d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres à l'égout, et dont la surface de plancher ne dépasse pas 40 m².
3. **Dans le secteur Ua**, les constructions et installations à usage de bureaux et de commerce sous réserve d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées, en particulier par rapport aux nuisances engendrées.
4. **Dans les secteurs Ub, Uc et Ud**, les constructions et installations à usage d'artisanat limitées à 40 m² de surface de plancher, sous réserve d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées, en particulier par rapport aux nuisances engendrées.
5. **Dans les secteurs UCOAP1, UBOAP2, UAOAP3 et UBOAP3**, les aménagements et constructions devront respecter les schémas et principes inscrits aux « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.
6. **Dans le secteur UAOAP3**, définis également « secteurs de mixité sociale »*, les aménagements et constructions devront respecter les servitudes liées au programme de logements à réaliser conformément au « carnet des emplacements réservés et autres servitudes d'urbanisme » (pièce 4.3 du PLU).

7. **Dans les sous-secteurs indicés Bg**, à condition d'être autorisés précédemment :
- la construction sous réserve de :
 - rejeter les eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux,
 - s'adapter à la nature du terrain,
 - l'affouillement et l'exhaussement compatibles avec la zone sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.
8. **Dans les sous-secteurs indicés Bv**, à condition d'être admis dans la zone, les constructions sont autorisées sous réserve que les ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales soient situées à + 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel ou soient protégées par des ouvrages déflecteurs.
9. **En bordure de fossé, canal ou cours d'eau**, pour tout projet autorisé précédemment à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :
- pour les canaux et cours d'eau : à 10 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges,
 - pour les fossés : à 5 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges.
- Le long de ces cours d'eau, une bande de 4 mètres comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise. La marge de recul de 4 mètres n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulaire de largeur égale à 4 mètres minimum.
10. **Dans les sous-secteurs indicés RG et RV**, sous réserve d'être admis aux alinéas précédents, seuls peuvent être autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en créer de nouveaux :
- a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :
- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment,
 - les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,

- b) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée,
- c) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées,
- d) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes, liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction (sous-secteur RG),
 - les constructions et installations nécessaires à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité,
- e) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
 - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
 - les infrastructures et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent,
- f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article U 3 - Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Le projet peut 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.

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.

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, ou dès lors que le terrain n'est pas contigu sur une longueur au moins égale à 4 mètres à une voie publique ou privée directement ou par une servitude.

Accès

Les nouveaux accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de référence* ou être aménagés de façon à permettre un accès sécurisé.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées :

- en Ua, ou
- pour des raisons d'urbanisme afin de tenir compte de l'implantation des accès et constructions existants ou projetés dans le parcellaire voisin, ou
- pour des raisons techniques liées à la configuration du terrain afin de prendre en compte une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, et d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site.

Article U 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

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

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

II – Assainissement

1 - Eaux usées

En zone définie en assainissement collectif au zonage d'assainissement, toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. Les différents secteurs U_{OAP} indicés relevant de l'assainissement collectif ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après mise en conformité du système d'assainissement.

En zone définie en assainissement non-collectif au zonage d'assainissement, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme au zonage d'assainissement est obligatoire.

2 - Eaux pluviales

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

La récupération des eaux pluviales des toitures et l'installation d'une cuve ou d'un réservoir d'au moins 500 litres sont obligatoires. Ces eaux pluviales de toiture pourront servir pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements publics, afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics ou privés et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle avec un dimensionnement pour une occurrence 30 ans suivant les modalités de calcul définies dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales et un rejet dans le sous-sol après traitement visant à assurer la qualité des rejets et dimensionnement suffisant du système d'infiltration sous réserve de la faisabilité technique de l'infiltration.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible ou interdite, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans un réseau de collecte sous réserve que le raccordement soit gravitairement possible avec un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, une rétention dimensionnée conformément au zonage d'assainissement et un débit de fuite limité à 5 l/s/h (sans être inférieur à 2 l/s).

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible ou interdite et en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le réseau superficiel (fossé, cours d'eau...) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur avec un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, une rétention dimensionnée conformément au zonage d'assainissement et un débit de fuite limité à 5 l/s/h (sans être inférieur à 2 l/s).

Dans les secteurs exposés à un risque de glissement de terrain (Bg), les constructions sont autorisées sous réserve que les rejets d'eaux (usées, pluviales ou de drainage) soient possibles dans les réseaux existants ou dans un exutoire compatible avec le projet et capable de les recevoir.

De plus, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les mesures techniques pour adapter, à la nature du terrain (site du projet et terrains environnants), les constructions et les terrassements qui leur sont liés, suivant l'importance du projet.

III – Electricité

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

Article U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Règles générales

Les constructions doivent être implantées par rapport à la limite de référence des voies publiques existantes, modifiées ou à créer :

- en limite de référence* ou avec un recul minimum de 5 mètres en Ua et en Ue,
- avec un recul minimum de 5 mètres dans les secteurs Ub, Uc et Ud.

Toutefois, en Ub, un recul inférieur à 5 mètres avec un minimum de 3 mètres peut être autorisé sous réserve de ne pas implanter de clôture à la limite de référence.

Le recul minimum des piscines est fixé à 1 mètre.

6.2 Règles particulières d'implantation

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ne sera accordé que :
 - pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,
 - pour son extension limitée en continuité du volume existant (recul identique à celui de la construction existante) sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.), ou implantée conformément aux prescriptions de l'article 6.
2. L'implantation de petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et d'annexes, sous réserve d'une emprise au sol inférieure à 10 m², pourra être autorisée avec un recul inférieur à deux mètres pour être adossés à un système de clôture, notamment une haie, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.
3. Des implantations différentes celles fixées au 6.1 pourront être autorisées ou imposées pour prendre en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site.

Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques, les constructions s'implanteront selon les règles suivantes.

7.1 – Règles d'implantation

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire en tout point du bâtiment, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à trois mètres.

Toutefois, le recul minimum des piscines est fixé à 1 mètre ; leur construction sur limite est interdite.

Toutefois, en zone Uc et Ud, la construction sur limite séparative est autorisée sur une seule des limites séparatives, ou, sous conditions d'être adossée en tout point à un bâtiment existant et de ne pas excéder sa largeur avec une tolérance de deux mètres au maximum.

Lorsqu'il s'agit d'annexes, la construction sur, au plus, deux des limites séparatives est autorisée si leur hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres sur limite à l'égout de toit et 3,50 mètres au faîtage et si leur longueur totale sur limite est inférieure à 15 mètres linéaire.

7.2 – Règles particulières

Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne sera accordé que :

- pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,
- pour son extension limitée en continuité du volume existant (recul identique à celui de la construction existante) sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (visibilité, accès, etc.), ou implantée conformément aux prescriptions de l'article 7.

L'implantation de petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et d'annexes, sous réserve d'une emprise au sol inférieure à 10 m², pourra être autorisée avec un recul inférieur à deux mètres pour être adossées à un système de clôture, notamment une haie, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.

Des implantations différentes celles fixées au 7.1 pourront être autorisées ou imposées pour prendre en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site.

Article U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article U 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article U 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout de toit le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant travaux.

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, machinerie d'ascenseur, éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

La hauteur maximale des constructions, sauf équipements publics, mesurée à l'égout de toit, est limitée à :

- 10 mètres en Ua,
- 6 mètres en Ub, Uc et Ud,
- 2,50 mètres pour les annexes.

Article U 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des éléments remarquables

L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

DISPOSITIONS GENERALES

La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux devra respecter la typologie et le style de la région, ainsi que l'orientation générale des bâtiments existants alentour.

IMPLANTATIONS

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente. Lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes), dans ce dernier cas, cette limite est portée à 1,20 mètre maximum et ne s'applique pas à l'accès de la parcelle, ni aux rampes d'accès aux garages. La pente des talus ne doit pas excéder 40%. Les talus devront être plantés.

Les toitures

Elles seront soit de couleur à dominante rouge pouvant être nuancée et d'aspect mat.

La pente des toitures

Elle sera obligatoirement comprise entre 40 % et 50 % sauf pour les vérandas.

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente existante inférieure ou égale à 40 % pourra être conservée.

Les toitures à un seul pan sur bâtiment isolé sont interdites.

Débord de toitures

Les toitures devront présenter un débord de 0,50 mètre sauf en limite séparative. Ce débord est porté à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m², sauf pour les vérandas.

Les matériaux et couleurs (y compris annexes et clôtures)

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage immédiat (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement est interdit.

L'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...) sont interdits.

Les clôtures

Les clôtures seront d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 mètre, sauf dans le cas d'une clôture végétale (haie) pour laquelle la hauteur sera limitée à 2,00 mètres.

Pour les clôtures implantées en limite de référence (notamment sur voies publiques ou privées), lorsque celles-ci sont d'une hauteur supérieure à 1,50 mètre et en maçonnerie, elles seront obligatoirement couvertes par une couvertine.

Les portails d'accès automobiles devront être traités en harmonie avec la clôture.

Les antennes

Toutes les antennes et appareils de télécommunications devront être placés de façon discrète. Elles sont interdites en façade.

DISPOSITIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES ANCIENNES EXISTANTES (BATIMENTS DE PLUS DE 80 ANS)

Les bâtiments repérés au plan de zonage et identifiés « éléments bâtis remarquables du paysage » doivent être préservés et gérés de façon à conserver leur aspect initial.

Sont notamment interdites toute modification de la volumétrie et de la composition des façades donnant sur l'espace public.

Pour ces bâtiments, leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme du bâtiment et le type de toitures.

Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toitures et des types de couverture en tuiles.

Les éléments traditionnels et les maçonneries en pierre doivent être sauvegardés.

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension préservant les caractéristiques originelles.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

CONSTRUCTIONS DE CONCEPTION CONTEMPORAINE

Les bâtiments publics et constructions de conception contemporaine sont autorisés lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

ENERGIE ET DEVELOPPEMENT DURABLE

Les dispositions énoncées précédemment pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (forme et couleur des constructions environnantes, traitement paysager...).

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas etc.) doivent être intégrés et adaptés à la logique et à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple : toiture donnant sur cour, masqué visuellement par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc...).

Article U 12 - Stationnement

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Le stationnement* des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré par des installations propres hors des voies publiques.

Il est exigé pour le stationnement automobile, au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de plancher à vocation d'habitation avec un minimum d'une place par logement, mais sans qu'il ne puisse être exigé plus de deux places par logement, sauf logement locatif social où 1 place minimum est à aménager par logement pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat,
- 1 place banalisée pour les visiteurs par tranche de 4 logements en cas de réalisation de logements dont la surface de plancher potentielle maximale à vocation d'habitation est supérieure à 280 m² sur une même unité foncière d'origine,
- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher de commerce ou de bureaux,
- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher pour les activités artisanales,
- selon les besoins de l'opération pour les autres destinations.

Pour le stationnement vélos, en cas de réalisation de logements dont la surface de plancher potentielle maximale à vocation d'habitation est supérieure à 280 m² sur une même unité foncière d'origine, il est exigé l'aménagement d'un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues et spécialement aménagé à cet effet, accessible facilement depuis la voie publique, de 0,5 m² au minimum par tranche de 70 m² de surface de plancher toutes surfaces comprises. Cette disposition s'applique également aux équipements publics pour les établissements recevant du public.

Article U 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Le permis de construire ou d'aménager est subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts d'au moins 20 % des surfaces de plancher à vocation d'habitation.

En cas de réalisation de logements dont la surface de plancher potentielle maximale à vocation d'habitation est supérieure à 800 m² sur une même unité foncière d'origine, le projet est subordonné à la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements d'au moins 5 % des surfaces de plancher à vocation d'habitation. La surface de cette aire aménagée est complémentaire à la surface d'espaces verts exigée au paragraphe précédent.

Les dispositions des paragraphes précédents ne s'appliquent pas en Ua.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, il est préconisé que celles-ci soient vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes à l'exclusion de toutes essences étrangères à la région dont une majorité à feuilles caduques.

La plantation d'arbres de haute tige à feuilles caduques choisis parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée.

Les haies, parcs ou arbres identifiés en éléments remarquables du paysage au document graphique sont conservés. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la conservation de ces éléments paysagers. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être reconstitués dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 113.1 du Code de l'urbanisme.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article U 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

SECTION IV – Autres obligations

Article U 15 - Performances énergétiques et environnementales

Bacs à ordures ménagères et conteneurs de tri sélectif :

1. Projet de logements de surface de plancher supérieure à 280 m² et inférieure à 800 m²

En cas de réalisation d'un projet de logements dont la surface de plancher potentielle maximale à vocation d'habitation est supérieure à 280 m² sur une même unité foncière d'origine, il pourra être exigé un local ou abri pour les bacs à ordures ménagères et les conteneurs de tri sélectif. Il devra être implanté en bordure du domaine public. Sa conception sera intégrée à la composition architecturale et/ou urbaine et prendra en compte sa perception depuis l'espace public et les contraintes de collecte.

2. Projet de logements de surface de plancher supérieure à 800 m²

En cas de réalisation d'un programme de logements dont la surface de plancher potentielle maximale à vocation d'habitation est supérieure à 800 m² sur une même unité foncière d'origine, il pourra être demandé au constructeur/aménageur de créer un ou plusieurs espaces collectifs enterrés de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif, selon les normes et directives définies par l'EPCI en charge de la collecte des ordures ménagères.

Article U 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

En cas de construction de logements collectifs ou de lotissement, un réseau dédié aux télécommunications très haut débit (fibre optique) devra desservir l'ensemble des logements jusqu'en bordure du domaine public.

Chapitre II -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

Il s'agit d'une zone équipée réservée aux activités économiques.

Elle comprend les sous-secteurs exposés à des risques naturels, indicés :

- *sous-secteur soumis à des prescriptions spéciales :*
 - *Bg liés à des risques de glissement de terrain,*
 - *Bc1 et Bc2 liés à des risques de crue rapide de rivière,*
 - *Bv liés à des risques de ruissellement sur versant,*
- *sous-secteurs inconstructibles sauf exceptions :*
 - *RG liés à des risques de glissement de terrain,*
 - *RC liés à des risques de crue rapide de rivière.*

A noter, la zone Ui correspondant à la zone industrielle de Champ Mouton est affectée par les bandes de servitude liées aux canalisations de transport de matières dangereuses.

Il est rappelé que la carte des aléas présentée en annexes du P.L.U. à titre d'information affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales ; les projets de constructions devront respecter les documents risques en vigueur et les prescriptions définies par les services de l'Etat dans le guide « PLU et risques » joint en annexes du PLU.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les affouillements ou exhaussements de sol.
2. Les garages collectifs de caravanes.
3. Les dépôts de véhicules.
4. Les résidences mobiles de loisirs.
5. Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes.
6. Les parcs de loisirs et aires de jeux privés ouvertes au public.

7. Les constructions et installations à usage agricole.
8. Les logements.
9. *Dans les sous-secteurs indicés Bc₁ et Bc₂*, les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article Ui 2 ci-après.
10. *Dans le sous-secteur indicé Bc₁*, les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux et petits cours d'eau.
11. *Dans le sous-secteur indicés Bc₂*, les aires de stationnement.
12. *Dans les sous-secteurs indicés RG et RC*, tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis aux alinéas 12 et 13 de l'article Ui 2.
13. *Dans le sous-secteur indicé RG*, les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale de versant.

Article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la mesure où elles sont compatibles avec leur proche environnement urbain et/ou naturel,

1. Les constructions et installations à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale et de bureaux.
2. Les entrepôts.
3. Les aires de stockage sous réserve d'être dissimulées des perceptions extérieures en particulier depuis les voiries.
4. La réalisation des équipements publics.
5. Les clôtures.
6. Les aires de stationnement.
7. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

8. **En bordure de fossé, canal ou cours d'eau**, pour tout projet autorisé précédemment à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :

- pour les canaux et cours d'eau : à 10 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges,
- pour les fossés : à 5 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges.

Le long de ces cours d'eau, une bande de 4 mètres comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise. La marge de recul de 4 mètres n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulaire de largeur égale à 4 mètres minimum.

9. **Dans les sous-secteurs indicés Bg**, à condition d'être autorisés précédemment :

- la construction sous réserve de :
 - rejeter les eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux,
 - s'adapter à la nature du terrain,
- l'affouillement et l'exhaussement compatibles avec la zone sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

10. **Dans les sous-secteurs indicés Bv**, à condition d'être admis dans la zone, les constructions sont autorisées sous réserve que les ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales soient situées à + 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel ou soient protégées par des ouvrages déflecteurs.

11. **Dans les sous-secteurs indicés Bc₁ et Bc₂**, à condition d'être admis aux alinéas précédents, sont autorisés :

- les constructions sous réserve de :
 - surélévation du premier niveau utilisable à + 0,50 mètre par rapport au terrain naturel, porté à 1 mètre en Bc₂,
 - indication et mise en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (bâtardeaux, cuvelage étanche, etc.) permettant d'apporter par leur mise en œuvre un niveau de protection équivalent à celui résultant d'une surélévation à + 0,50 mètre par rapport au terrain naturel, porté à 1 mètre en Bc₂.
- les projets dont le RESI*, tel que défini dans les « dispositions générales », est inférieur ou égale à 0,50 pour :
 - les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
 - les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles ou existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
 - les zones d'activités existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
 - les bâtiments d'activités artisanales*, industrielles*, commerciales* ou de bureaux*.

Pour les lotissements et opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.

- les ouvertures des bâtiments doivent avoir leur base à + 0,50 mètre par rapport au terrain naturel, porté à 1 mètre en Bc2,
- les clôtures, plantations et espaces verts effectuées sans remblaiement.

12. **Dans les sous-secteurs indicés RC**, sous réserve d'être admis dans la zone, et, d'être réalisés avec les seuls remblais strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements :

- les travaux prévus aux articles L 211-7 et suivants du code de l'environnement,
- les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel,
- les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m², les installations sanitaires nécessaires à ces équipements.

13. **Dans le sous-secteur indicé RG**, sous réserve d'être admis aux alinéas précédents, seuls peuvent être autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en créer de nouveaux :

- a) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée les abris légers et annexes d'une surface inférieure à 20 m²,
- b) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
 - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
 - les infrastructures et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent,
- c) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ui 3 - Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Le projet peut 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.

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.

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, ou dès lors que le terrain n'est pas contigu sur une longueur au moins égale à 4 mètres à une voie publique ou privée directement ou par une servitude.

Accès

Les nouveaux accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de référence* ou être aménagés de façon à permettre un accès sécurisé.

Article Ui 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

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

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque les besoins industriels ne peuvent être assurés par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

II – Assainissement

1 - Eaux usées

Eaux domestiques ou assimilées

En zone définie en assainissement collectif au zonage d'assainissement, toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

En zone définie en assainissement non-collectif au zonage d'assainissement, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme au zonage d'assainissement est obligatoire.

Eaux résiduaires non domestiques

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et autorisés par le gestionnaire en application de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux de refroidissement ou liées à un système de pompe à chaleur seront en priorité rejetées au milieu naturel (ruisseau, fossé ou nappe) après autorisation, et en cas d'impossibilité, au réseau public des eaux pluviales.

2 - Eaux pluviales

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

La récupération des eaux pluviales des toitures et l'installation d'une cuve ou d'un réservoir d'au moins 500 litres sont obligatoires. Ces eaux pluviales de toiture pourront servir pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements publics, afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics ou privés et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle avec un dimensionnement pour une occurrence 30 ans suivant les modalités de calcul définies dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales et un rejet dans le sous-sol après traitement visant à assurer la qualité des rejets et dimensionnement suffisant du système d'infiltration sous réserve de la faisabilité technique de l'infiltration.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible ou interdite, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans un réseau de collecte sous réserve que le raccordement soit gravitairement possible avec un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, une rétention dimensionnée conformément au zonage d'assainissement et un débit de fuite limité à 5 l/s/h (sans être inférieur à 2 l/s).

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible ou interdite et en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le réseau superficiel (fossé, cours d'eau...) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur avec un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, une rétention dimensionnée conformément au zonage d'assainissement et un débit de fuite limité à 5 l/s/h (sans être inférieur à 2 l/s).

Dans les secteurs exposés à un risque de glissement de terrain (Bg), les constructions sont autorisées sous réserve que les rejets d'eaux (usées, pluviales ou de drainage) soient possibles dans les réseaux existants ou dans un exutoire compatible avec le projet et capable de les recevoir.

De plus, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les mesures techniques pour adapter, à la nature du terrain (site du projet et terrains environnants), les constructions et les terrassements qui leur sont liés, suivant l'importance du projet.

III – Electricité

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

Article Ui 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article Ui 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf en bordure de la RD 53B où un recul minimum de 10 mètres doit être respecté, toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de référence.

L'implantation de petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une emprise au sol inférieure à 10 m², pourra être autorisée avec un recul inférieur à deux mètres pour être adossés à un système de clôture, notamment une haie, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et/ou prendre en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette.

Article Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à cinq mètres

Toutefois, cette marge entre lots de la zone Ui peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire.

L'implantation de petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une emprise au sol inférieure à 10 m², pourra être autorisée avec un recul inférieur à deux mètres pour être adossés à un système de clôture, notamment une haie, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et/ou prendre en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette.

Article Ui 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de cinq mètres.

Article Ui 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ui 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant travaux.

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que souches de cheminée, ventilation, machinerie d'ascenseur, éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

La hauteur maximale des constructions, sauf équipements publics, est limitée à 12 mètres.

Article Ui 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des éléments remarquables

L'article R.111.27 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle.

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit est interdit.

Les clôtures à proximité des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines.

Les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillages de conception simple et d'aspect agréable, doublées de haies vives ou de massifs arbustifs.

Les clôtures implantées en limite de références des voiries publiques devront comporter des murettes de faible hauteur (en principe 0,40) en soubassement de la clôture telle que définie ci-avant.

Les annexes, dépôts, aires de stockage ne doivent pas être implantés dans les parties de terrains visibles depuis les R.D. 53 et RD 518.

Article Ui 12 - Stationnement des véhicules

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Il doit être aménagé, sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel, d'autre part. Ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules ; elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande.

L'aménagement des places de stationnement devra tenir compte du nombre des personnels, et des modalités de fonctionnement de l'entreprise, ainsi que des possibilités de transports en commun et de modes doux de déplacement. En général, seront aménagés au minimum :

- 1 emplacement pour 80 m² de surface de plancher pour les entrepôts,
- 1 emplacement pour 40 m² de surface de plancher pour les activités artisanales et industrielles,
- 1 place pour 25 m² de surface de plancher de bureaux ou de commerce,
- 1 local ou abri « cycles » dès lors que l'emprise au sol des bâtiments dépasse 500 m².

Article Ui 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées en arbustes et arbres d'ornement et engazonnées, à concurrence d'une surface minimale égale à 10 % de la parcelle.

En outre, doivent être réalisés :

- Des séquences de haies ou de massifs arbustifs et arborescents le long des limites séparatives et le long des voies composés avec plusieurs espèces buissonnantes disposées irrégulièrement dont une majorité à feuilles caduques (par exemple : charmes, noisetiers, cornouillers, chèvrefeuilles, troènes, houx, seringat, groseilliers, fusains, viornes, lilas, pruneliers, érables, saules, frênes, chênes, noyers).
- Une bande végétalisée de 5 mètres de profondeur en bordure des voies publiques (engazonnement et séquences de haies basses ou de massifs arbustifs).
- Des plantations d'arbres-tiges au nombre d'un arbre par 300 m² de surface de terrain, implantés notamment sur les aires de stationnement à raison d'un arbre pour 6 places.

Les arbres seront plantés à un minimum de 2 mètres des limites parcellaires.

Un plan des aménagements extérieurs montrant les circulations, parkings, réseaux et plantations devra être annexé à la demande de permis de construire.

SECTION III - Possibilités Maximales d'occupation du sol

Article Ui 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

SECTION IV – Autres obligations

Article Ui 15 - Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article Ui 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Un réseau dédié aux télécommunications très haut débit (fibre optique) devra desservir l'ensemble des bâtiments jusqu'en bordure du domaine public.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre II -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation, non constructible en l'état actuel du PLU. Elle peut être urbanisée à l'occasion d'une révision ou d'une modification du plan local d'urbanisme ; dans ce cadre, les Orientations d'aménagement et de programmation la concernant devront être précisées. Son urbanisation est conditionnée à la mise en œuvre des autres secteurs visés pour la construction de logements, ainsi qu'à la réalisation de la voirie correspondant à l'emplacement réservé pour la desserte de l'opération. Toutefois, relevant de l'assainissement collectif (trame spécifique au document graphique), elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après mise en conformité du système d'assainissement. Ce système d'assainissement devra répondre au minimum aux exigences de la directive européenne ERU du 21 mai 1991, et viser l'atteinte du bon état écologique des milieux récepteurs et l'élimination des eaux parasites.

La zone est concernée par des « orientations d'aménagement et de programmation » correspondant à l'indice $_{OAP4}$ suivant le nom de la zone.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La zone $_{AU_{OAP4}}$ relevant de l'assainissement collectif ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après mise en conformité du système d'assainissement. Ce système d'assainissement devra répondre au minimum aux exigences de la directive européenne ERU du 21 mai 1991, et viser l'atteinte du bon état écologique des milieux récepteurs et l'élimination des eaux parasites.

Sont admis sous conditions d'être compatibles avec vocation de la zone et les « orientations d'aménagement et de programmation » :

1. La réalisation des équipements publics d'infrastructure.
2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
3. Les clôtures.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article AU 3 - Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Le projet peut 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.

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.

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.

Article AU 4 - Desserte par les réseaux publics

I - Eau

Non réglementé.

II - Assainissement

1 - Eaux usées

En zone définie en assainissement collectif au zonage d'assainissement, toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. La zone AU_{OP4} relevant de l'assainissement collectif ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après mise en conformité du système d'assainissement

2 - Eaux pluviales

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

III – Electricité

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

Article AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire en tout point du bâtiment, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à trois mètres.

Article AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AU 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article AU 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, silos, cheminées et autres superstructures.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 2,5 mètres mesurés à l'égout de toiture.

Article AU 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des éléments remarquables

L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux devra respecter la typologie et le style de la région, ainsi que l'orientation générale des bâtiments existants alentour.

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction. Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction.

Les clôtures seront d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 mètre, sauf dans le cas d'une clôture végétale (haie) pour laquelle la hauteur sera limitée à 2,00 mètres.

Pour les clôtures implantées en limite de référence (notamment sur voies publiques ou privées), lorsque celles-ci sont d'une hauteur supérieure à 1,50 mètre et en maçonnerie, elles seront obligatoirement couvertes par une couvertine.

Article AU 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré par des installations propres hors des voies publiques.

Article AU 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, il est préconisé que celles-ci soient vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes à l'exclusion de toutes essences étrangères à la région dont une majorité à feuilles caduques.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

SECTION IV – Autres obligations

Article AU 15 - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article AU 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone A

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

Elle comprend les secteurs :

- Ah, permettant la gestion des bâtiments existants,
- An lié à une zone paysagèrement sensible.

Ainsi que les sous-secteurs exposés à des risques naturels, indicés :

- *sous-secteurs soumis à des prescriptions spéciales :*
 - *Bg liés à des risques de glissement de terrain,*
 - *Bv liés à des risques de ruissellement sur versant,*
- *sous-secteurs inconstructibles sauf exceptions :*
 - *RC liés à des risques de crue rapide de rivière,*
 - *RI liés à des risques d'inondation de plaine,*
 - *RG liés à des risques de glissement de terrain,*
 - *RV liés à des risques de ruissellement sur versant.*

A noter, la zone est affectée ponctuellement par les bandes de servitude liées aux canalisations de transport de matières dangereuses.

Deux sous-secteurs sont identifiés par un indice en fin de nom de secteur ou zone :

- Co correspondant à une continuité écologique,
- Zh correspondant à une zone humide.

Les bâtiments agricoles, repérés sur le document graphique, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination sans compromettre l'exploitation agricole.

Il est rappelé que :

- ***le Plan d'Exposition au Bruit constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PEB et d'appliquer le règlement correspondant ;***
- ***la carte des aléas présentée en annexes du PLU à titre d'information affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales ; les projets de constructions devront respecter les documents risques en vigueur et les prescriptions définies par les services de l'Etat dans le guide « PLU et risques » joint en annexes du PLU.***

Il est également rappelé que tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au zonage du PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Toutes constructions, installations, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sauf celles énumérées à l'article A 2.

Sont de plus interdites :

- Les nouvelles habitations dans le secteur Ah, ainsi qu'en zone A sauf logement de l'exploitant agricole.
- La réhabilitation des ruines.
- **Dans les secteurs indicés Co**, les aménagements et tous les travaux non compatibles avec la préservation de la continuité écologique.
- **Dans les secteurs indicés Zh**, tous travaux, y compris affouillements et exhaussements, drainage, et, toute construction, remettant en cause le caractère humide de la zone et non compatibles avec une bonne gestion des milieux humides.
- **Dans les sous-secteurs indicés RC, RI, RG et RV**, tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis aux alinéas 10, 11 et 12 de l'article A 2.
- **Dans le sous-secteur indicé RG**, les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale de versant,
- **Dans le sous-secteur indicé RV**, les exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Sont admis sous conditions particulières :

- si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,

- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés,

1. les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole. Les implantations, selon la nature de l'activité, seront à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation et devront former un ensemble cohérent avec ces derniers.
2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Pour les bâtiments désignés et repérés au document graphique, l'aménagement avec changement de destination dans la limite du volume existant sous réserve de préservation des caractéristiques architecturales et d'un usage d'artisanat compatible avec la zone agricole.
4. Pour les bâtiments existants à usage d'habitation non liés à l'activité agricole, situés ou non en zone Ah ou A, et d'une surface minimum de 50 m² de surface de plancher, sous réserve de ne pas dépasser 200 m² de surface de plancher au total, y compris l'existant :
 - leur aménagement dans le volume existant d'un seul tenant et attenant à l'habitation,
 - leur extension mesurée, limitée à 30 % de la surface de plancher existante et à 30 % de l'emprise au sol existante à l'approbation de la modification simplifiée n° 1 du PLU, en vue de l'extension du seul logement existant sur le tènement initial,
 - leur piscine, sous réserve d'une emprise au sol du bassin inférieure ou égale 40 m² et d'une implantation à moins de 10 mètres de la construction principale,
 - leurs annexes limitées à 20 m² d'emprise au sol au total et situées à moins de 20 mètres de la construction principale.
5. **Dans tous les secteurs An**, les seules constructions autorisées sont, pour les exploitations agricoles, les serres et les abris pour animaux parqués limités à 40 m² d'emprise au sol.
6. Les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole à condition :
 - de se limiter à un seul abri par unité foncière,
 - qu'ils soient ouverts au moins sur une face,
 - que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m² et leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres,
 - qu'ils soient adossés dans la mesure du possible à un boisement existant.

7. **Dans les secteurs indicés Co**, les clôtures sous réserve de ne pas être fermées dans leur partie basse à moins de 0,20 mètre au-dessus du sol.
8. **Dans les sous-secteurs indicés Bg**, à condition d'être autorisés précédemment :
 - la construction sous réserve de :
 - rejeter les eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux,
 - s'adapter à la nature du terrain,
 - l'affouillement et l'exhaussement compatibles avec la zone sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.
9. **Dans les sous-secteurs indicés Bv**, à condition d'être admis dans la zone, les constructions sont autorisées sous réserve que les ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales soient situées à + 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel ou soient protégées par des ouvrages déflecteurs.
10. **En bordure de fossé, canal ou cours d'eau**, pour tout projet autorisé précédemment à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :
 - pour les canaux et cours d'eau : à 10 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges,
 - pour les fossés : à 5 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges.

Le long de ces cours d'eau, une bande de 4 mètres comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise. La marge de recul de 4 mètres n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulaire de largeur égale à 4 mètres minimum.

11. **Dans les sous-secteurs indicés RC et RI**, sous réserve d'être admis dans la zone, et, d'être réalisés avec les seuls remblais strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements :
 - les travaux prévus aux articles L 211-7 et suivants du code de l'environnement,
 - sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
 - les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel,
 - les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m², les installations sanitaires nécessaires à ces équipements,

12. **Dans le sous-secteur indicé RI**, sous réserve d'être admis dans la zone, et, d'être réalisés avec les seuls remblais strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements :

- sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
- les structures agricoles légères sans équipement de chauffage fixe, tels qu'abris de tunnels bas ou serres sans soubassement,
- les aménagements et exploitations temporaires à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.
- les hangars non clos assurant une parfaite transparence hydraulique, dès lors qu'ils destinés à protéger une activité existante et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels.

13. **Dans les sous-secteurs indicés RG et RV**, sous réserve d'être admis aux alinéas précédents, seuls peuvent être autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en créer de nouveaux :

- a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :
 - les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment,
 - les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,
- b) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée,
- c) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - les abris légers et les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m²,
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité,
- d) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
 - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
 - les infrastructures et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent,
- e) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 - Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

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.

Le projet peut 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.

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.

Accès

Les nouveaux accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de référence* ou être aménagés de façon à permettre un accès sécurisé.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

I- Eau

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau d'eau potable.

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

II - Assainissement

1 - Eaux usées

Eaux domestiques ou assimilées

En zone définie en assainissement collectif au zonage d'assainissement, toute construction rejetant des eaux usées ou assimilées doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

En zone définie en assainissement non-collectif au zonage d'assainissement, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme au zonage d'assainissement est obligatoire.

Eaux résiduaires non domestiques

Les installations agricoles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et autorisés par le gestionnaire en application de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux de refroidissement ou liées à un système de pompe à chaleur seront en priorité rejetées au milieu naturel (ruisseau, fossé ou nappe) après autorisation, et en cas d'impossibilité, au réseau public des eaux pluviales.

2 - Eaux pluviales

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

La récupération des eaux pluviales des toitures et l'installation d'une cuve ou d'un réservoir d'au moins 500 litres sont obligatoires. Ces eaux pluviales de toiture pourront servir pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements publics, afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics ou privés et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle avec un dimensionnement pour une occurrence 30 ans suivant les modalités de calcul définies dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales et un rejet dans le sous-sol après traitement visant à assurer la qualité des rejets et dimensionnement suffisant du système d'infiltration sous réserve de la faisabilité technique de l'infiltration.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible ou interdite, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans un réseau de collecte sous réserve que le raccordement soit gravitairement possible avec un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, une rétention dimensionnée conformément au zonage d'assainissement et un débit de fuite limité à 5 l/s/h (sans être inférieur à 2 l/s).

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible ou interdite et en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le réseau superficiel (fossé, cours d'eau...) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur avec un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, une rétention dimensionnée conformément au zonage d'assainissement et un débit de fuite limité à 5 l/s/h (sans être inférieur à 2 l/s).

Dans les secteurs exposés à un risque de glissement de terrain (Bg), les constructions sont autorisées sous réserve que les rejets d'eaux (usées, pluviales ou de drainage) soient possibles soit dans les réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

De plus, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les mesures techniques pour adapter, à la nature du terrain (site du projet et terrains environnants), les constructions et les terrassements qui leur sont liés, suivant l'importance du projet.

III - Electricité

L'installation des réseaux d'électricité sera subordonnée à une étude de tracé en vue d'assurer la protection du site. Dans la mesure du possible, ils seront enterrés. Les déboisements pour le passage de ces réseaux doivent être limités.

Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Règles générales

Sauf en bordure de la RD 53B où un recul minimum de 10 mètres doit être respecté, les constructions doivent être implantées par rapport à la limite de référence des voies publiques existantes, modifiées ou à créer avec un recul minimum de 5 mètres.

Le recul minimum des piscines est fixé à 1 mètre.

6.2 Règles particulières d'implantation

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ne sera accordé que :
 - pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,
 - pour son extension limitée en continuité du volume existant (recul identique à celui de la construction existante) sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.), ou implantée conformément aux prescriptions de l'article 6.

2. L'implantation de petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et d'annexes, sous réserve d'une emprise au sol inférieure à 10 m², pourra être autorisée avec un recul inférieur à deux mètres pour être adossés à un système de clôture, notamment une haie, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.

3. Des implantations différentes celles fixées au 6.1 pourront être autorisées ou imposées pour prendre en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 – Règles d'implantation

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire en tout point du bâtiment, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à trois mètres.

Toutefois, le recul minimum des piscines est fixé à 1 mètre ; leur construction sur limite est interdite.

Toutefois, la construction sur limite séparative est autorisée sur une seule des limites séparatives, ou, sous conditions d'être attenant en tout point à un bâtiment existant et de ne pas excéder sa largeur avec une tolérance de deux mètres au maximum.

Lorsqu'il s'agit d'annexes, la construction sur, au plus, deux des limites séparatives est autorisée si leur hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres sur limite à l'égout de toit et 3,50 mètres au faîtage et si leur longueur totale sur limite est inférieure à 15 mètres linéaire.

7.2 – Règles particulières

Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne sera accordé que :

- pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,
- pour son extension limitée en continuité du volume existant (recul identique à celui de la construction existante) sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (visibilité, accès, etc.), ou implantée conformément aux prescriptions de l'article 7.

L'implantation de petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et d'annexes, sous réserve d'une emprise au sol inférieure à 10 m², pourra être autorisée avec un recul inférieur à deux mètres pour être adossés à un système de clôture, notamment une haie, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.

Des implantations différentes celles fixées au 7.1 pourront être autorisées ou imposées pour prendre en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

La distance entre le point le plus proche de la nouvelle construction et la construction principale existante à usage d'habitation ne pourra être supérieure à :

- 10 mètres avec toute nouvelle piscine,
- 20 mètres avec toute nouvelle annexe.

Article A 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est limitée à :

- 20 m² au total par unité foncière pour les annexes aux habitations existantes,
- 40 m² pour leur piscine.
- 20 m² au total par unité foncière et à un seul volume pour les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment d'habitation existant, l'extension est limitée à 30 % de l'emprise au sol existante à l'approbation de la modification simplifiée n° 1 du PLU sans dépasser 200 m² au total y compris l'existant.

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, silos, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur, mesurée à l'égout de toiture ne doit pas excéder :

- 6 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation,
- 12 mètres pour les bâtiments à usage agricole ou forestier, limitée à 4 mètres en An,
- 2,50 mètres pour les annexes et les piscines couvertes
- 3,50 mètres pour les abris pour animaux pour les non exploitants agricoles et pour ceux implantés en secteurs An.

La hauteur n'est pas réglementée pour les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des éléments remarquables

L'article R.111-27 du Code de l'urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

DISPOSITIONS GENERALES

La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux devra respecter la typologie et le style de la région, ainsi que l'orientation générale des bâtiments existants alentour.

Dans les secteurs indicés Co, les clôtures ne doivent pas être fermées dans leur partie basse à moins de 0,20 mètre au-dessus du sol.

IMPLANTATIONS

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente. Lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes), dans ce dernier cas, cette limite est portée à 1,20 mètre maximum et ne s'applique pas à l'accès de la parcelle, ni aux rampes d'accès aux garages. La pente des talus ne doit pas excéder 40%. Les talus devront être plantés.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS TECHNIQUES AGRICOLES

Afin de s'intégrer au site, les constructions doivent être conçues de façon simple et respecter la topographie de la parcelle.

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes (des verts tendres aux foncés, beiges, ocres, terre) et la même tonalité.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement est interdit.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (briques, plant de ciment,...) est interdit à l'extérieur sauf incompatibilité technique mais qui nécessitera une intégration paysagère (plantations aux abords).

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AUTRES BATIMENTS SOUS RESERVE D'ETRE ADMIS (SECTION I)

Les toitures

Elles seront soit de couleur à dominante rouge pouvant être nuancée et d'aspect mat.

La pente des toitures

Elle sera obligatoirement comprise entre 40 % et 50 % sauf pour les vérandas.

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente existante inférieure ou égale à 40 % pourra être conservée.

Les toitures à un seul pan sur bâtiment isolé sont interdites.

Débord de toitures

Les toitures devront présentées un débord de 0,50 mètre sauf en limite séparative. Ce débord est porté à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m², sauf pour les vérandas.

Les matériaux et couleurs (y compris annexes et clôtures)

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage immédiat (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement est interdit.

L'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...) est interdit.

Les clôtures

Les clôtures seront constituées par des grillages et/ou des haies. Leur hauteur sera inférieure ou égale à 2 mètres. Toutefois, un mur pourra être autorisé en limite séparative latérale entre deux propriétés bâties sous réserve d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 mètre.

Les antennes

Toutes les antennes et appareils de télécommunications devront être placés de façon discrète. Elles sont interdites en façade.

DISPOSITIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES ANCIENNES EXISTANTES (BATIMENTS DE PLUS DE 80 ANS) Y COMPRIS LE BATIMENT IDENTIFIE POUR UN CHANGEMENT DE DESTINATION POSSIBLE

Les bâtiments repérés au plan de zonage et identifiés « éléments bâtis remarquables du paysage » doivent être préservés et gérés de façon à conserver leur aspect initial.

Sont notamment interdites toute modification de la volumétrie et de la composition des façades donnant sur l'espace public.

Pour ces bâtiments, leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme du bâtiment et le type de toitures.

Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toitures et des types de couverture en tuiles.

Les éléments traditionnels et les maçonneries en pierre doivent être sauvegardés.

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension préservant les caractéristiques originelles.

ENERGIE ET DEVELOPPEMENT DURABLE

Les dispositions énoncées précédemment pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (forme et couleur des constructions environnantes, traitement paysager...).

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas etc.) doivent être intégrés et adaptés à la logique et à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple : toiture donnant sur cour, masqué visuellement par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc...).

Article A 12 - Stationnement

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Article A 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures autour des parcelles bâties ou aménagées pour du stockage, celles-ci doivent être vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité à feuilles caduques.

Des espèces à feuillage persistant peuvent être autorisées sur quelques mètres afin de constituer des pare-vents ou des pare-vues.

En général, les haies doivent être composées d'essences locales et de différentes strates (buissonnantes, arbustives et arborées).

Les haies ou arbres remarquables sont conservés. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être reconstitués dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 113.1 du Code de l'urbanisme.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

SECTION IV – Autres obligations

Article A 15 - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N

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

Elle comprend des secteurs de taille et de capacité limitées, où il n'est porté atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages pour la gestion du bâti existant :

- dans le secteur Nh, la gestion du bâti existant,
- dans le secteur Nd, le changement de destination,
- dans les secteurs NL et NI, les installations et aménagements nécessaires au camping, y compris les constructions pour le seul secteur NL,
- dans le secteur Np et NP, les installations nécessaires au captage.

Ainsi que les sous-secteurs exposés à des risques naturels, indicés :

- *sous-secteurs soumis à des prescriptions spéciales :*
 - *Bg liés à des risques de glissement de terrain,*
 - *Bv liés à des risques de ruissellement sur versant,*
- *sous-secteurs inconstructibles sauf exceptions :*
 - *RC liés à des risques de crue rapide de rivière,*
 - *RI liés à des risques d'inondation de plaine,*
 - *RG liés à des risques de glissement de terrain,*
 - *RV liés à des risques de ruissellement sur versant.*

A noter, la zone est affectée ponctuellement par les bandes de servitude liées aux canalisations de transport de matières dangereuses.

Deux sous-secteurs sont identifiés par un indice en fin de nom de secteur ou zone :

- Co correspondant à une continuité écologique,
- Zh correspondant à une zone humide.

Il est rappelé que :

- ***le Plan d'Exposition au Bruit constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PEB et d'appliquer le règlement correspondant ;***
- ***la carte des aléas présentée en annexes du PLU à titre d'information affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales ; les projets de constructions devront respecter les documents risques en vigueur et les prescriptions définies par les services de l'Etat dans le guide « PLU et risques » joint en annexes du PLU.***

Il est également rappelé que tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au zonage du PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2, notamment la création de tout nouveau logement.
- La réhabilitation des ruines.
- Les aménagements et tous les travaux non compatibles avec la préservation des corridors écologiques.
- **Dans les secteurs indicés Co**, les aménagements et tous les travaux non compatibles avec la préservation de la continuité écologique.
- **Dans les secteurs indicés Zh**, tous travaux, y compris affouillements et exhaussements, drainage, et, toute construction, remettant en cause le caractère humide de la zone et non compatibles avec une bonne gestion des milieux humides.
- **Dans les sous-secteurs indicés RC, RI, RG et RV**, tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis aux alinéas 15, 16 et 17 de l'article N 2.
- **Dans le sous-secteur indicé RG**, les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale de versant,
- **Dans le sous-secteur indicé RV**, les exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Sont admis sous conditions particulières :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,
- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

1. Les clôtures.

Toutefois, **dans les secteurs indicés Co**, les clôtures sous réserve de ne pas être fermées dans leur partie basse à moins de 0,20 mètre au-dessus du sol.

2. Les abris pour animaux limités à 40 m² d'emprise au sol, pour les exploitations agricoles.

3. Les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole à condition :

- de se limiter à un seul abri par unité foncière,
- qu'ils soient ouverts au moins sur une face
- que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m² et leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres,
- qu'ils soient adossés dans la mesure du possible à un boisement existant.

4. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

5. Les démolitions sous réserve d'un permis de démolir.

6. **Dans le secteur Nd**, pour les bâtiments existants sous réserve de préserver le patrimoine architectural :

- leur aménagement dans le volume du bâti existant avec ou sans changement de destination pour une vocation d'habitation et/ou d'hébergement en milieu rural (gîtes, chambres d'hôtes, restauration), de bureaux ou d'activités artisanales,
- la piscine et éventuellement son local technique inférieur à 6 m² d'emprise au sol dans le cas d'impossibilité technique démontrée d'une implantation dans les bâtiments existants ou une solution enterrée.

7. Pour les bâtiments d'habitation existants, situés ou non en zone Nh ou N, et d'une surface minimum de 50 m² de surface de plancher, à condition de ne pas modifier leur aspect général (insertion dans le paysage) sous réserve de ne pas dépasser 200 m² de surface de plancher au total, y compris l'existant :

- leur aménagement dans le volume existant d'un seul tenant et adossé à l'habitation,
- leur extension mesurée, limitée à 30 % de la surface de plancher existante et à 30 % de l'emprise au sol existante à l'approbation de la modification simplifiée n° 1 du PLU, en vue de l'extension du seul logement existant sur le tènement initial, ,
- leur piscine, sous réserve d'une emprise au sol du bassin inférieure ou égale 40 m² et d'une implantation à moins de 10 mètres de la construction principale,
- leurs annexes limitées à 20 m² d'emprise au sol au total et situées à moins de 20 mètres de la construction principale.

8. **Dans le secteur NL**, les aménagements, constructions et installations liées et nécessaires au camping existant.
9. **Dans le secteur NI**, les aménagements liés et nécessaires au camping existant.
10. **Dans les secteurs Np et NP**, en plus des alinéas 1 à 4 sous réserve d'être admis dans le rapport géologique de protection de captage, les aménagements et installations nécessaires à l'exploitation du captage.
11. **Dans les sous-secteurs indicés Bg**, à condition d'être autorisés précédemment :
 - la construction sous réserve de :
 - rejeter les eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux,
 - s'adapter à la nature du terrain,
 - l'affouillement et l'exhaussement compatibles avec la zone sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.
12. **Dans les sous-secteurs indicés Bv**, à condition d'être admis dans la zone, les constructions sont autorisées sous réserve que les ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales soient situées à + 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel ou soient protégées par des ouvrages déflecteurs.
13. **En bordure de fossé, canal ou cours d'eau**, pour tout projet autorisé précédemment à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :
 - pour les canaux et cours d'eau : à 10 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges,
 - pour les fossés : à 5 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges.

Le long de ces cours d'eau, une bande de 4 mètres comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise. La marge de recul de 4 mètres n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulaire de largeur égale à 4 mètres minimum.

14. **Dans les sous-secteurs indicés RC et RI**, sous réserve d'être admis dans la zone, et, d'être réalisés avec les seuls remblais strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements :
 - les travaux prévus aux articles L 211-7 et suivants du code de l'environnement,
 - sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
 - les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel,
- les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m², les installations sanitaires nécessaires à ces équipements,

15. **Dans le sous-secteur indicé RI**, sous réserve d'être admis dans la zone, et, d'être réalisés avec les seuls remblais strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements, les aménagements et exploitations temporaires à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue,
16. **Dans les sous-secteurs indicés RG et RV**, sous réserve d'être admis aux alinéas précédents, seuls peuvent être autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en créer de nouveaux :
- a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :
 - les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment,
 - les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,
 - b) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée,
 - c) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - les abris légers et les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes, liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction (RG),
 - les constructions et installations nécessaires à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité,
 - d) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :
 - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
 - les infrastructures et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent,
 - e) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 - Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

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.

Le projet peut 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.

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.

Accès

Les nouveaux accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de référence* ou être aménagés de façon à permettre un accès sécurisé.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

I- Eau

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau d'eau potable.

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

II - Assainissement

1 - Eaux usées

En zone définie en assainissement collectif au zonage d'assainissement, toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

En zone définie en assainissement non-collectif au zonage d'assainissement, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme au zonage d'assainissement est obligatoire.

2 - Eaux pluviales

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

La récupération des eaux pluviales des toitures et l'installation d'une cuve ou d'un réservoir d'au moins 500 litres sont obligatoires. Ces eaux pluviales de toiture pourront servir pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements publics, afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics ou privés et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle avec un dimensionnement pour une occurrence 30 ans suivant les modalités de calcul définies dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales et un rejet dans le sous-sol après traitement visant à assurer la qualité des rejets et dimensionnement suffisant du système d'infiltration sous réserve de la faisabilité technique de l'infiltration.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible ou interdite, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans un réseau de collecte sous réserve que le raccordement soit gravitairement possible avec un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, une rétention dimensionnée conformément au zonage d'assainissement et un débit de fuite limité à 5 l/s/h (sans être inférieur à 2 l/s).

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible ou interdite et en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le réseau superficiel (fossé, cours d'eau...) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur avec un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, une rétention dimensionnée conformément au zonage d'assainissement et un débit de fuite limité à 5 l/s/h (sans être inférieur à 2 l/s).

Dans les secteurs exposés à un risque de glissement de terrain, les constructions sont autorisées sous réserve que les rejets d'eaux (usées, pluviales ou de drainage) soient possibles dans les réseaux existants.

De plus, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les mesures techniques pour adapter, à la nature du terrain (site du projet et terrains environnants), les constructions et les terrassements qui leur sont liés, suivant l'importance du projet.

III - Electricité

L'installation des réseaux d'électricité sera subordonnée à une étude de tracé en vue d'assurer la protection du site. Dans la mesure du possible, ils seront enterrés. Les déboisements pour le passage de ces réseaux doivent être limités.

Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Règles générales

Sauf en bordure de la RD 53B où un recul minimum de 10 mètres doit être respecté, les constructions doivent être implantées par rapport à la limite de référence des voies publiques existantes, modifiées ou à créer avec un recul minimum de 5 mètres.

Le recul minimum des piscines est fixé à 1 mètre.

6.2 Règles particulières d'implantation

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ne sera accordé que :
 - pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,
 - pour son extension limitée en continuité du volume existant (recul identique à celui de la construction existante) sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.), ou implantée conformément aux prescriptions de l'article 6.
2. L'implantation de petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et d'annexes, sous réserve d'une emprise au sol inférieure à 10 m², pourra être autorisée avec un recul inférieur à deux mètres pour être adossés à un système de clôture, notamment une haie, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.
3. Des implantations différentes celles fixées au 6.1 pourront être autorisées ou imposées pour prendre en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques, les constructions s'implanteront selon les règles suivantes.

7.1 – Règles d'implantation

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire en tout point du bâtiment, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à trois mètres.

Toutefois, le recul minimum des piscines est fixé à 1 mètre ; leur construction sur limite est interdite.

Toutefois, la construction sur limite séparative est autorisée sur une seule des limites séparatives, ou, sous conditions d'être attenante en tout point à un bâtiment existant et de ne pas excéder sa largeur avec une tolérance de deux mètres au maximum.

Lorsqu'il s'agit d'annexes, la construction sur, au plus, deux des limites séparatives est autorisée si leur hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres sur limite à l'égout de toit et 3,50 mètres au faîtage et si leur longueur totale sur limite est inférieure à 15 mètres linéaire.

7.2 – Règles particulières

Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne sera accordé que :

- pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,
- pour son extension limitée en continuité du volume existant (recul identique à celui de la construction existante) sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (visibilité, accès, etc.), ou implantée conformément aux prescriptions de l'article 7.

L'implantation de petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et d'annexes, sous réserve d'une emprise au sol inférieure à 10 m², pourra être autorisée avec un recul inférieur à deux mètres pour être adossés à un système de clôture, notamment une haie, afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.

Des implantations différentes celles fixées au 7.1 pourront être autorisées ou imposées pour prendre en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

La distance entre le point le plus proche de toute nouvelle construction et la construction principale existante à usage d'habitation ne pourra être supérieure à :

- 10 mètres avec toute nouvelle piscine,
- 20 mètres avec toute nouvelle annexe.

Article N 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est limitée à :

- 20 m² au total par unité foncière pour les annexes aux habitations existantes,
- 40 m² pour leur piscine,
- 20 m² au total par unité foncière et à un seul volume pour les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole,
- 40 m² au total par unité foncière pour les abris pour animaux liés aux exploitations agricoles.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment d'habitation existant, l'extension est limitée à 30 % de l'emprise au sol existante à l'approbation de la modification simplifiée n° 1 du PLU sans dépasser 200 m² au total y compris l'existant.

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, silos, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur, mesurée à l'égout de toiture ne doit pas excéder :

- 6 mètres pour les extensions des bâtiments à usage d'habitation sans toutefois dépasser la hauteur de la construction existante,
- 2,50 mètres pour les annexes et les piscines couvertes, ainsi que pour les constructions et installations en NL,
- 3,50 mètres pour les autres constructions et installations admises en N, notamment les abris pour animaux.

La hauteur n'est pas réglementée pour les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des éléments remarquables

L'article R.111-27 du Code de l'urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

DISPOSITIONS GENERALES

La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux devra respecter la typologie et le style de la région, ainsi que l'orientation générale des bâtiments existants alentour.

Dans les secteurs indicés Co, les clôtures ne doivent pas être fermées dans leur partie basse à moins de 0,20 mètre au-dessus du sol.

IMPLANTATIONS

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente. Lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes), dans ce dernier cas, cette limite est portée à 1,20 mètre maximum et ne s'applique pas à l'accès de la parcelle, ni aux rampes d'accès aux garages. La pente des talus ne doit pas excéder 40%. Les talus devront être plantés.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ABRIS POUR ANIMAUX ET CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS DU SECTEUR NL

Afin de s'intégrer au site, les constructions doivent être conçues de façon simple et respecter la topographie de la parcelle.

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes (des verts tendres aux foncés, beiges, ocres, terre) et la même tonalité.

L'emploi de couleurs tranchant sur l'environnement et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (briques, plant de ciment,...) sont interdits.

L'article R.111-27 du Code de l'urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AUTRES BATIMENTS SOUS RESERVE D'ETRE ADMIS (SECTION I)

Les toitures

Elles seront soit de couleur à dominante rouge pouvant être nuancée et d'aspect mat.

La pente des toitures

Elle sera obligatoirement comprise entre 40 % et 50 % sauf pour les vérandas.

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente existante inférieure ou égale à 40 % pourra être conservée.

Les toitures à un seul pan sur bâtiment isolé sont interdites.

Débord de toitures

Les toitures devront présenter un débord de 0,50 mètre sauf en limite séparative. Ce débord est porté à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m², sauf pour les vérandas.

Les matériaux et couleurs (y compris annexes et clôtures)

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage immédiat (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement est interdit.

L'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...) est interdit.

Les clôtures

Les clôtures seront constituées par des grillages et/ou des haies. Leur hauteur sera inférieure ou égale à 2 mètres. Toutefois, un mur pourra être autorisé en limite séparative latérale entre deux propriétés bâties sous réserve d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 mètre.

Les antennes

Toutes les antennes et appareils de télécommunications devront être placés de façon discrète. Elles sont interdites en façade.

DISPOSITIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES ANCIENNES EXISTANTES (BATIMENTS DE PLUS DE 80 ANS) Y COMPRIS LE BATIMENT IDENTIFIE POUR UN CHANGEMENT DE DESTINATION POSSIBLE

Les bâtiments repérés au plan de zonage et identifiés « éléments bâtis remarquables du paysage » doivent être préservés et gérés de façon à conserver leur aspect initial.

Sont notamment interdites toute modification de la volumétrie et de la composition des façades donnant sur l'espace public.

Pour ces bâtiments, leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme du bâtiment et le type de toitures.

Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toitures et des types de couverture en tuiles.

Les éléments traditionnels et les maçonneries en pierre doivent être sauvegardés.

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension préservant les caractéristiques originelles.

ENERGIE ET DEVELOPPEMENT DURABLE

Les dispositions énoncées précédemment pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (forme et couleur des constructions environnantes, traitement paysager...).

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas etc.) doivent être intégrés et adaptés à la logique et à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple : toiture donnant sur cour, masqué visuellement par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc...).

Article N 12 - Stationnement

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Article N 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures autour des parcelles bâties ou aménagées pour du stockage, celles-ci doivent être vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité à feuilles caduques.

Des espèces à feuillage persistant peuvent être autorisées sur quelques mètres afin de constituer des pare-vents ou des pare-vues.

En général, les haies doivent être composées d'essences locales et de différentes strates (buissonnantes, arbustives et arborées).

Les haies ou arbres remarquables sont conservés. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être reconstitués dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 113.1 du Code de l'urbanisme.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

SECTION IV – Autres obligations

Article N 15 - Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article N 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.