

Plan Local d'Urbanisme



Etang de Montheux



Grande Rue



Eglise Saint-Pierre de Montheux

5

Règlement avant et après modification

Vu pour être annexé à la
délibération du

Le Maire, Mme BACONNIER

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	4
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	5
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	5
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	5
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES.....	6
ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES	6
ARTICLE 6 – DISPOSITIONS PARTICULIERES FIGURANT SUR LE PLAN DE ZONAGE	7
ARTICLE 7 – COEFFICIENT DE BIOTOPE	8
ARTICLE 8 – DEFINITIONS.....	10
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	14
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	15
ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	16
ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	16
ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE	16
ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	17
ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	18
ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE	18
ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	18
ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	19
ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL	19
ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	19
ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR.....	19
ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT	21
ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.....	21
ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	22
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	23
ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	24
ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	24
ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE	24
ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	25
ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	26
ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE	26
ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	27
ARTICLE UB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	27
ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL	27
ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	27
ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR.....	28
ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT	29
ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.....	30
ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	31
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	32
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	33
ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	34

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	34
ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE	35
ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	36
ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	37
ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE	37
ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	38
ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	38
ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL	38
ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	38
ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR.....	39
ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT	41
ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.....	42
ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	42
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	43
ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	44
ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	44
ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE:	44
ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	44
ARTICLE 2AU 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	46
ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE	46
ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	46
ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	46
ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL	46
ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	46
ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR.....	46
ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT	47
ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.....	47
ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	47
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	48
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	49
ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	49
ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	49
ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE	50
ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	50
ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	51
ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE	52
ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	52
ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	52
ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL.....	52
ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	52
ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR	53
ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT.....	55
ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES	55
ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	55
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	57
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	58
ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	59
ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	59
ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE.....	60
ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	61

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	61
ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE.....	62
ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	62
ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	62
ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL	62
ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	63
ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR.....	63
ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT	65
ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.....	65
ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	66
Annexe 1 : Liste des végétaux entrant dans la composition des haies et massifs	67
Annexe 2 : Puits de captage des Bonnes et de la Queue – DUP du 10 octobre 1991.....	69

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de MONTHIEUX (Ain).

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

- 1) Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme énumérés à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables, à savoir :
 - Article R 111.2 concernant la sécurité et la salubrité publiques.
 - Article R 111.3.2 concernant le patrimoine archéologique.
 - Article R 111.4 concernant la desserte par les voies, les accès et le stationnement.
 - Article R 111.14.2 concernant le respect de l'environnement.
 - Article R 111.15 relatif aux directives d'aménagement nationales
 - Article R 111.21 concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur.
- 2) Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique annexées au plan local d'urbanisme.
- 3) Demeurent applicables les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations, concernant notamment :
 - le sursis à statuer
 - le droit de préemption urbain
 - les vestiges archéologiques découverts fortuitement
 - les règles d'urbanisme des lotissements maintenus (article L 315.2.1)

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Le Règlement National d'Urbanisme dits d'ordre public dont la liste figure aux articles R 111-1 à R 111-24 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les règles générales d'urbanisme dont la liste figure aux articles L 111-1 à L111-13 du Code de l'Urbanisme,
- Les articles L 421- 1 à 421-8 (permis d'aménager et Déclaration préalable) Article 410-1 (certificat d'urbanisme)
- Les articles R 420-1 à R 421-29 qui demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol.
- Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - Les périmètres de résorption de l'habitat insalubre.
 - Les vestiges archéologiques découverts fortuitement.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont:
 - o UA
 - o UB
- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement



sont :

- o 1AU (habitat) avec le secteur 1AU1 (lié aux activités — équipements du golf)
- o 2AU

- La zone agricole A à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement
- La zone naturelle protégée N à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement ; elle comprend les secteurs Ng (golf), ~~Nh (gestion du bâti existant diffus)~~ et Ne (protection de la ressource en eau potable).

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

Le plan local d'urbanisme définit également :

- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général.
- l'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
- les espaces boisés classés à conserver ou à créer (article ~~R 123-18-3~~ L130 et suivants du Code de l'Urbanisme)
- les éléments du paysage à préserver recensés (article L123-1-~~7°~~ 5 III 2° du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Art. L123-1-9 du Code de l'Urbanisme)

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

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

ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES

- ~~L'édification des clôtures est soumise à déclaration.~~
- Par délibération du conseil municipal du xxxxxxxx, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaratio . Cf Annexe 3
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés

figurés au document graphique, à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311.2 du Code forestier et interdits dans les espaces boisés classés.
- En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics, les implantations en bordure des voies publiques ou privées peuvent être autorisées dans la mesure où cela ne crée pas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.
- La reconstruction après sinistre des constructions existantes peut être admise dans toutes les zones.
- Une servitude de protection est établie autour de l'église du village au titre de la protection des monuments historiques inscrits ou classés, impliquant :
 - o Qu'aucune modification d'un monument historique inscrit ne peut être effectuée sans avoir 4 mois à l'avance avisé l'administration et indiqué les travaux envisagés
 - o Qu'une protection des abords des Monuments historiques ou classés (secteur de 500 m de rayon) s'applique, régie par les articles 13 bis et 13 ter de la loi du 31.12.1913 modifiée.

ARTICLE 6 – DISPOSITIONS PARTICULIERES FIGURANT SUR LE PLAN DE ZONAGE

- Les Espaces Boisés Classés (EBC) ; l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme dispose : « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.... »
L'article R. 130-1 du même code dispose : « les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes ou l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public ainsi que dans les espaces boisés classés. »
- Les éléments identifiés comme « arbres et haies à préserver » conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-5 III 2° qui dispose : « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1. »
- Les emplacements réservés : l'article L. 123-17 du code de l'urbanisme dispose : « Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert 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. »

▪ Changement de destination des bâtiments identifiés en zone A :

L'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme dispose : « dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner 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. »

Ainsi le plan de zonage repère les bâtiments (identification par une maison rouge) qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Le règlement de la zone A autorise le changement de destination des bâtiments ainsi identifiés, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

▪ Servitude de mixité sociale : dans le secteur identifié dans le document graphique du règlement du PLU, au titre de l'article L. 123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme, 15 % minimum du programme de logements est affecté à la création de logements sociaux.

▪ Secteurs comportant des orientations d'aménagement et de programmation : des secteurs sont identifiés dans le document graphique du règlement du PLU, au titre de l'article L.123-1-4 et R 123-3-1 du code de l'urbanisme, comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation auquel il est nécessaire de se référer.

ARTICLE 7 – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le coefficient de biotope par surface décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature sur la parcelle et la surface totale de la parcelle.

Coefficient de biotope : L'urbanisation et la densification du centre-village doit s'accompagner de la préservation des paysages et des espèces et la résorption des nuisances environnementales. La volonté recherchée est de préserver le fonctionnement de l'écosystème et le développement des biotopes en réalisant un programme de constructions

Un coefficient de biotope est défini sur les zones U et 1AU :

- 35 % minimum

Le coefficient de biotope peut-être défini comme la part de la surface d'un terrain servant de station végétale ou assumant d'autres fonction pour l'écosystème.

Ce coefficient contribue à concrétiser les objectifs suivants en matière de qualité de l'environnement:

- garantir et améliorer le microclimat et l'hygiène atmosphérique,
- garantir et développer la fonction des sols et la gestion des ressources en eau,
- créer et revaloriser l'espace vital pour la faune et la flore,
- améliorer l'environnement de l'habitat.

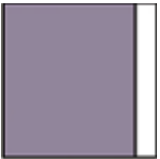
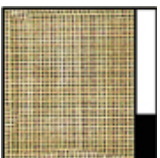
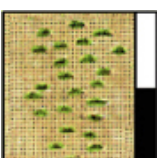
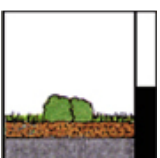
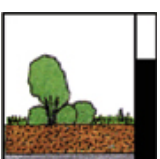
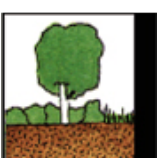
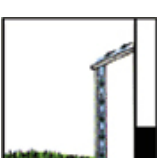
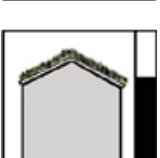
Le coefficient de biotope se calcule comme la surface écoaménageable / la surface de la parcelle

Exemple : coefficient de 35 % sur une parcelle de 500 m² = 175 m² ne devront pas être imperméabilisés

Selon les différentes surfaces, un coefficient différent est à prendre en compte :

**Coefficient valeur écologique par m²
de sorte de surface**

Description des sortes de surface

	Surfaces impermeables 0,0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)
	Surfaces semi-perméables 0,3	revêtement perméable pour l'air et l'eau, normalement pas de végétation (par ex. clinker, dallage mosaïque, dallage avec une couche de gravier/sable)
	Surfaces semi-ouvertes 0,5	revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)
	Espaces verts Sur dalle 0,5	Espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale jusqu'à 80 cm
	Espaces verts sur dalle 0,7	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm
	Espaces verts en pleine terre 1,0	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
	Infiltration d'eau de pluie par m ² de surface de toit 0,2	Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantée
	Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m 0,5	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
	Planter la toiture 0,7	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive

Cas pratique : dans le cas d'un coefficient de biotope de 35 % le projet suivant est-il possible ?

Parcelle = 500 m²

Emprise au sol de la construction = 150 m² = 150x0 = 0

Emprise stationnement + accès (asphalte) = 80 m² = 80x0 = 0

Terrasse : 50 m² = 50x0.3 = 15

Piscine : 35 m² = 35x0 = 0

Espaces verts en pleine terre = 185 = 185x1 = 185

Les espaces écoaménageables représentent 200 m² de la surface totale de la parcelle. Le coefficient de biotope de 35 % demande un minimum de 175 m² de surfaces écoaménageables. Le projet est donc possible.

ARTICLE 8 – DEFINITIONS

Annexe : construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex ; piscine, bucher, abri de jardin, remise....)

Bâtiment existant : un bâtiment est considéré comme existant lorsque les murs porteurs sont en état et que le couvert est assuré ; une ruine ne peut entrer dans cette définition.

Construction : La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L.421-1 du Code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

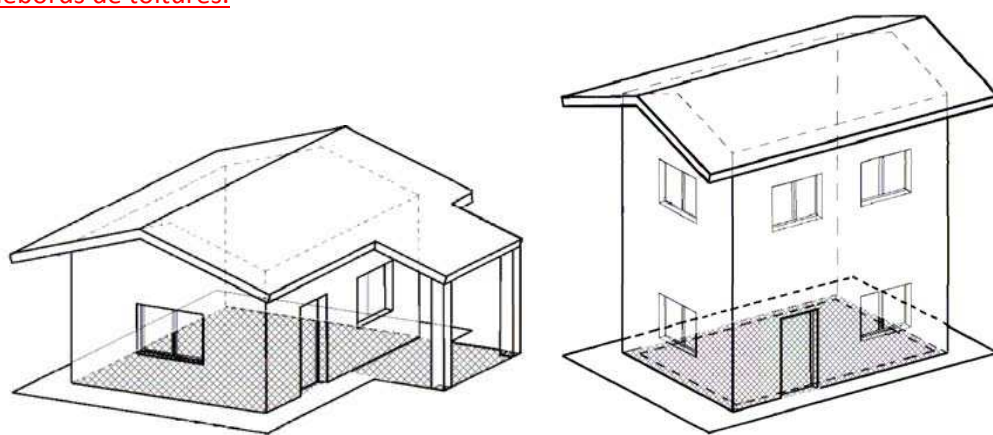
Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de rééducation, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, spectacles de variété ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les équipements socio-culturels,

- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (autoroutes, transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...) ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières d'activité) ;
- les « points relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises.

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

Emprise au sol : L'emprise au sol est définie comme la projection du volume de la construction tous débords et surplombs inclus, sont toutefois exclus les éléments de la modénature et des simples débords de toitures.



Exploitation agricole : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'appréciation du lien direct du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

- caractéristiques de l'exploitation : surface minimale d'assujettissement ;
- configuration et localisation des bâtiments ;
- l'exercice effectif de l'activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.

Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole.

Par ailleurs, sont considérés comme activité agricole au sens de la présente définition :

- D'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;
- les installations ou constructions légères, permettant à titre accessoire, l'utilisation par les exploitants agricoles, de leurs animaux à des fins éducatives, sportives ou touristiques ;
- les terrains de camping soumis aux dispositions de l'article R.443-6-4° du Code de l'Urbanisme (camping dit « camping à la ferme »)

Extension : l'extension d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie (contiguïté effective entre la construction existante et l'extension). Une extension peut être envisagée soit en hauteur soit à l'horizontale.

Ne peut pas être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre ou la juxtaposition d'un nouveau bâtiment. Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle.

Pour info : Notes issues du bulletin de la jurisprudence de droit de l'urbanisme :

Le qualificatif juridique d'extension est refusé s'il n'y a pas un minimum de contiguïté (Conseil d'Etat du 25 avril 1990, Préfet commissaire de la République du Var contre Commune de Hyères, req n° 91290). L'extension d'une construction est donc l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie. (CCA Marseille 17 octobre 2007, SARL Les Amandiers, req. N° 05MA00829). Par ailleurs, ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre (CE du 15 juin 1992, Mme Anne Baud, req. N° 99470), ou la juxtaposition d'un nouveau bâtiment (CE 27 janvier 1995, SCI du domaine de Tournon et autres, req. N° 19276). Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle. S'agissant du terme « mesurée », la jurisprudence porte souvent sur des cas « démesurés ». Pour le Conseil d'Etat, l'extension doit rester « subsidiaire par rapport à l'existant ». Le Conseil d'Etat refuse le qualificatif de « mesuré » en fonction de l'importance de l'extension et de sa nature. Ainsi, ne sont pas des extensions mesurées ;

- la réhabilitation et l'extension d'un bâtiment de 65.87 m² à 111 m² (CE 31 mars 1993, Commune de Gatigne, req. N° 94686)
- la modification des volumes du bâtiment préexistant par une élévation de 2.83 m à 5.27 m,
- la création d'un nouvel espace habitable et d'une terrasse couverte (CE 23 février 1990, M. Basquin contre Commune de Leucate, req. N° 95274),
- l'accroissement de 73 % de l'emprise au sol d'un chalet et la création au premier étage d'une surface habitable jusque-là inexistante (CE 5 juin 1992, M. Perpina, req. N° 119164),
- le passage de 76 à 168 m² de la SHON existante (CE 24 janvier 1994, M. Balhosa, req. N° 127910)
- une extension représentant 55 % de la surface existante (CE 30 mars 1994, M. Daguet et autres, req. N° 134550).
- Par contre une extension de 30 % a été considérée comme « mesurée » (CE 18 novembre 2009, Suzanne Quillaud, n° 326479)

Afin de clarifier cette notion, seul un pourcentage précisant la notion d'extension « mesurée » dans le document d'urbanisme, quand il existe, peut éviter les difficultés d'interprétation.

Faîtage : ligne de jonction supérieure entre deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées. Dans les autres cas, c'est la limite supérieure d'une toiture.

Habitation : construction comportant un ou plusieurs logements desservis ou non par des parties communes.

Hauteur : La hauteur d'un bâtiment est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au faîtage. La hauteur n'inclut pas les cheminées, les cages d'escaliers, les ascenseurs ni les saillies traditionnelles.

L'altitude de référence du terrain est : le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas d'assiette de la construction, sur le tènement la recevant.

Logement : est considéré comme logement, tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (salle d'eau, WC), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté.

Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus.

Piscine : Bassin de natation et ensemble des installations qui l'entourent. Le régime juridique de construction d'une piscine privative dépend des caractéristiques de la construction projetée. Seules les piscines enterrées ou semi-enterrées sont soumises à autorisation et doivent se conformer au règlement du PLU

Surface de plancher : La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'État précise les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Véranda : galerie couverte en construction légère, c'est-à-dire non fondée, rapportée en saillie le long d'une façade, pouvant être fermée pour servir de serre, de jardin d'hiver....

Si la véranda n'excède pas une surface de 20 m² de SHOB, elle ne nécessite pas le dépôt d'un permis de construire mais doit cependant faire l'objet d'une déclaration préalable dans la mesure où elle modifie l'aspect extérieur de l'habitation et qu'elle représente une emprise au sol qui doit être reportée au cadastre de la commune.

La surface d'une véranda n'est pas une surface habitable mais elle correspond à la surface appelée « annexe »

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA recouvre la partie urbaine (centrale) dense, où le bâti ancien est dominant, dans laquelle les constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement des voies et en ordre continu.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées et mobile home.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- Les installations et travaux divers qui compromettent l'avenir de la zone urbaine.
- Les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles non compatibles avec la vocation d'habitat de la zone, qui ne répondent pas aux besoins des habitants.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs.

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

- Les constructions à usage d'activités de commerce, d'artisanat ou de services, les installations et travaux divers peuvent être refusés dans la mesure où par leur nature ou par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la circulation, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les constructions à usage d'habitation collective devront s'inscrire dans le cadre des volumes et aspects architecturaux du bâti existant.
- Les piscines et bassins d'agrément, à condition qu'ils soient liés à une habitation existante ou à créer.
- Les équipements techniques et les ouvrages liés aux réseaux, ainsi que les constructions à usage d'équipement collectif, doivent s'intégrer dans l'environnement urbain existant ou projeté et doivent être compatibles avec les règles du secteur ; en cas d'impossibilité technique, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de zone peuvent ne pas leur être imposées.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES :

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

VOIRIE :



- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation des ressources en eau autre que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage...) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales et eaux de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, lorsqu'il existe par une canalisation distincte de celle de l'eau usée dans la partie privative.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - o soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - o soit absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement selon la réglementation en vigueur.

Eaux non domestiques (eaux industrielles) :

- Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 331-10 du code de la santé publique.

Eaux de piscine :

- Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet comme prévue à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

ELECTRICITE, TELEPHONE, RESEAUX CABLES ET ASSIMILES :



Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les lotissements, les opérations d'ensemble, les rénovations.

ECLAIRAGE DES VOIES :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes à modifier ou à créer ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - o pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure.
 - o quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
 - o pour l'implantation de garage ou parking quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
 - o Les annexes dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 3.50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux.
 - o Les vérandas.
 - o Les piscines.
 - o Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions à usage d'équipement collectif.

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

- Les constructions doivent être implantées en ordre continu sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement.
 - La règle de l'ordre continu peut ne pas être respectée dans les cas suivants :
 - o lorsque l'état bâti environnant le justifie ou des contraintes topographiques ou liées à la sécurité routière,
 - o lorsque le projet de construction intéresse un terrain présentant sur la voie un front d'au moins 25 mètres. Dans ce cas, la conception des façades doit permettre l'extension éventuelle du bâtiment,
 - o l'édification des bâtiments annexes à condition de ne pas dépasser 3,5 mètres de haut sur la limite.
- Au-delà de la profondeur de 15 mètres, les constructions peuvent s'implanter en retrait de la

voie selon les modalités suivantes : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Les constructions peuvent être implantées en limite séparative si elles s'appuient sur une construction déjà implantée en limite séparative sur le fonds voisin, leurs dimensions ne pouvant excéder le gabarit du bâtiment existant.

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- o Les annexes dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 3.50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux.
- o Les vérandas
- o Les piscines.
- o Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions à usage d'équipement collectif.

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

Non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas :
 - o aux ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur
 - o lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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".

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

1) Réhabilitation du bâti ancien : en règle générale, la restauration du bâti ancien devra s'effectuer dans les règles de l'art, en respectant les caractéristiques traditionnelles de l'architecture du pays :

- Formes des toitures et volumétrie
- Utilisation de matériaux traditionnels ou de matériaux d'aspect et de module similaires
- Distribution et forme des percements, aspect des menuiseries extérieures, etc...

2) Evolution du bâti existant et constructions neuves

Généralités :

- L'aspect d'ensemble des constructions neuves et de leurs dépendances doit être conçu en parfaite harmonie avec le contexte bâti environnant, tant en ce qui concerne la volumétrie générale, les proportions, les rythmes et les couleurs des façades et tous détails d'exécution, que l'aménagement de leurs abords et la végétation.
- Est interdit tout pastiche d'architecture locale ou étrangère.
- Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes, y compris le blanc pur, sont interdits.

~~— Les menuiseries extérieures devront conserver l'aspect naturel du bois.~~

- Les sous-sols et garages enterrés sont interdits.

Couvertures :

- Les couvertures seront en tuile (ou aspect tuile) de teinte rouge ou rouge vieilli. Cette prescription n'est pas imposée pour les annexes et les vérandas.
- En ordre continu, les toitures seront à deux ~~versants~~spans. Les croupes (3 ~~versants~~spans) sont toutefois autorisées, voire imposées, à l'angle d'une voie.
- Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées et à condition de la bonne intégration du projet dans son environnement
- Les toitures à un seul ~~versant~~pan ne sont admissibles que pour les bâtiments de faible volume s'appuyant contre un mur ou un autre bâtiment plus haut.
- ~~— Les toitures en terrasse sont tolérées comme élément restreint de liaison et interdites dans les autres cas.~~
- ~~— La pente des toitures doit être comprise entre 36 % et 42 %.~~
- Les toitures à faîtages décalés pour la partie habitation et les effets de "tour" seront proscrits.
- La topographie du terrain naturel doit être respectée et les talutages réduits au minimum, compte tenu des conditions de visibilité du tènement depuis la voie publique.
- Utilisation des combles : les locaux d'habitation aménagés en combles pourront être éclairés par des fenêtres percées en pignon, le cas échéant.

Façades :

- La mise à nu de matériaux conçus pour être enduits ou peints est proscrite sauf cas exceptionnel justifié par des caractères architecturaux ou constructifs particuliers.
- Les ouvertures en façade devront respecter les proportions des ouvertures existantes, à l'exception des devantures des commerces qui devront être conçus en harmonie avec les caractères architecturaux de l'immeuble.

3) Clôtures : en règle générale, les clôtures à édifier à l'alignement des rues et entre les parties privatives doivent s'inspirer directement des modèles traditionnels. Les clôtures doivent être de conception simple et respecter un principe d'harmonisation de la rue. Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués (bois, plastique, palplanches béton) sont interdites.

~~— Dans l'éventualité d'un mur plein, celui-ci devra se limiter à un muret d'une hauteur de 0,5 mètre~~

~~— Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués (bois, plastique, palplanches béton) sont interdites.~~

La hauteur maximale des clôtures est de 1,70 mètre. Les clôtures pourront être constituées de :

- Murs qui devront être enduits en harmonie avec l'environnement bâti
- De murets, qui devront être enduits en harmonie avec l'environnement bâti, de 0,60m minimum, surmontés d'une grille sans toutefois dépasser une hauteur totale de 1,70 mètre.
- de grille doublée de haies d'une hauteur totale de 2.50 mètre maximum.
- D'une haie vive dont la hauteur totale sera d'2.50m maximum

Cette hauteur maximum ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Reconstruction d'une clôture existante,
- Poursuite d'une clôture en continuité d'une existante.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m².
- Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum 2 places par logement

Modalités d'application :

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
 - o soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit moins de 50 mètres,
 - o soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies à l'article L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée.
- Les haies végétales seront obligatoirement composées d'essences locales. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés.
- Sont à protéger et à préserver :
 - o les haies locales et les arbres repérés au plan de zonageLes défrichements, arrachages et essouchement sont soumis à autorisation en mairie au titre des travaux et installations divers.

- Un coefficient de biotope est instauré sur l'ensemble des zones U et 1AU ; se conférer aux dispositions contenues dans l'article 6 des dispositions générales.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé.~~
Non réglementé.

ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux pour les communications électroniques devront être prévus et enterrés.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB concerne des secteurs périphériques équipés.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Les constructions s'y édifient généralement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

L'aménagement des secteurs « Le Village » et « Entrée Sud du village » devront être conforme aux orientations d'aménagement et de programmation figurant dans les pièces du PLU.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation des carrières. - les garages collectifs de caravanes.
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées et mobile home. - les constructions à usage agricole. - les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- Les installations et travaux divers qui compromettent l'avenir de la zone urbaine.
- Les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles non compatibles avec la vocation d'habitat de la zone, qui ne répondent pas aux besoins des habitants.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs.
- Dans les zones de protection des puits de captage, toutes les occupations et utilisation du sol non liées à leur protection (Cf. Annexe 2 – DUP du 10 octobre 1991)

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

- Les constructions à usage d'activités de commerce, d'artisanat ou de services, les installations et travaux divers peuvent être refusés dans la mesure où, par leur nature ou par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les constructions à usage d'habitation collective devront s'inscrire dans le cadre des volumes et aspects architecturaux du bâti existant.
- Les piscines et bassins d'agrément, à condition qu'ils soient liés à une habitation existante ou à créer.
- Les équipements techniques et les ouvrages liés aux réseaux, ainsi que les constructions à usage d'équipement collectif, doivent s'intégrer dans l'environnement urbain existant ou projeté et doivent être compatibles avec les règles du secteur ; en cas d'impossibilité technique, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de zone peuvent ne pas leur être imposées.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES:

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.
- Les entrées aux propriétés seront implantées au moins 5 mètres en retrait de la limite de l'emprise de la voie.

VOIRIE :

- Les voies réservées à la desserte des lotissements, des permis groupés valant division et des Z.A.C. comportant plus de 4 lots ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 5 m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.
- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation des ressources en eau autre que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage...) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales et eaux de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, lorsqu'il existe par une canalisation distincte de celle de l'eau usée dans la partie privative.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - o soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - o soit absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement selon la réglementation en vigueur.

Eaux non domestiques (eaux industrielles) :

- Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 331-10 du code de la santé

publique.

Eaux de piscine

- Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet comme prévue à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

ELECTRICITE, TELEPHONE, RESEAUX CÂBLES ET ASSIMILES :

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les lotissements, les opérations d'ensemble, les rénovations.

ECLAIRAGE DES VOIES :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
Voies publiques	5 mètres <u>par rapport à l'alignement de la voie en retrait de la voirie</u>
Voies privées	3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées.
Itinéraires piétonniers	non réglementé.

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - o pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure.
 - o quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
 - o pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
 - o Les annexes dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 3.50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux.
 - o Les vérandas.
 - o Les piscines.
 - o Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions à usage d'équipement collectif.

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

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- ~~Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants~~ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - o Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
 - o Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
 - o Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
 - o Lorsque leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres sur limite séparative.
 - o Les annexes dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 3.50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux.
 - o Les vérandas
 - o Les piscines.
 - o Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions à usage d'équipement collectif.

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

Non réglementée.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- La hauteur maximale des constructions est définie ainsi :

Type de constructions	Hauteur maximum
Zone UB :	
Immeubles à usage :	
- d'habitations	-9 mètres
- autres constructions	-9 mètres

- Cette règle ne s'applique pas :
 - o aux ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la

- hauteur
- o lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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".

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

- 1) Réhabilitation du bâti ancien :** en règle générale, la restauration du bâti ancien devra s'effectuer dans les règles de l'art, en respectant les caractéristiques traditionnelles de l'architecture du pays :
 - Formes des toitures et volumétrie
 - Utilisation de matériaux traditionnels ou de matériaux d'aspect et de module similaires
 - Distribution et forme des percements, aspect des menuiseries extérieures, etc...

2) Evolution du bâti existant et constructions neuves

Généralités :

- L'aspect d'ensemble des constructions neuves et de leurs dépendances doit être conçu en parfaite harmonie avec le contexte bâti environnant, tant en ce qui concerne la volumétrie générale, les proportions, les rythmes et les couleurs des façades et tous détails d'exécution, que l'aménagement de leurs abords et la végétation.
- Est interdit tout pastiche d'architecture locale ou étrangère.
- Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes, y compris le blanc pur, sont interdits
- ~~Les menuiseries extérieures devront conserver l'aspect naturel du bois~~
- Les sous-sols et garages enterrés sont interdits
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Couvertures :

- ~~Les couvertures seront en tuile (ou aspect tuile) de teinte rouge ou rouge vieilli. Cette prescription n'est pas imposée pour les annexes et les vérandas.~~
- ~~En ordre continu, les toitures seront à deux pans. Les croupes (3 pans) sont toutefois autorisées, voire imposées, à l'angle d'une voie.~~
- ~~Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées et à condition de la bonne intégration du projet dans son environnement~~
- ~~Les toitures à un seul pan ne sont admissibles que pour les bâtiments de faible volume s'appuyant contre un mur ou un autre bâtiment plus haut.~~
- ~~Les toitures à faîtages décalés pour la partie habitation et les effets de "tour" seront proscrits.~~
- ~~La topographie du terrain naturel doit être respectée et les talutages réduits au minimum, compte tenu des conditions de visibilité du tènement depuis la voie publique.~~

- Utilisation des combles : les locaux d'habitation aménagés en combles pourront être éclairés par des fenêtres percées en pignon, le cas échéant.
- ~~— Les couvertures seront en tuile de teinte rouge ou rouge vieilli~~
- ~~— En ordre continu, les toitures seront à deux versants. Les croupes (3 versants) sont toutefois autorisées, voire imposées, à l'angle d'une voie.~~
- ~~— Les toitures à un seul versant ne sont admissibles que pour les bâtiments de faible volume s'appuyant contre un mur ou un autre bâtiment plus haut.~~
- ~~— Les toitures en terrasse sont tolérées comme élément restreint de liaison et interdites dans les autres cas.~~
- ~~— La pente des toitures doit être comprise entre 36 % et 42 %~~
- ~~— Les toitures à faitages décalés pour la partie habitation et les effets de "tour" seront proscrits.~~
- ~~— La topographie du terrain naturel doit être respectée et les talutages réduits au minimum, compte tenu des conditions de visibilité du tènement depuis la voie publique.~~
- ~~— Utilisation des combles : les locaux d'habitation aménagés en combles pourront être éclairés par des fenêtres percées en pignon, le cas échéant.~~

Façades :

- La mise à nu de matériaux conçus pour être enduits ou peints est proscrite sauf cas exceptionnel justifié par des caractères architecturaux ou constructifs particuliers.
- Les ouvertures en façade devront respecter les proportions des ouvertures existantes, à l'exception des devantures des commerces qui devront être conçus en harmonie avec les caractères architecturaux de l'immeuble.

3) Clôtures : en règle générale, les clôtures à édifier à l'alignement des rues et entre les parties privatives doivent s'inspirer directement des modèles traditionnels. Les clôtures doivent être de conception simple et respecter un principe d'harmonisation de la rue. Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués (bois, plastique, palplanches béton) sont interdites.

- ~~— Dans l'éventualité d'un mur plein, celui-ci devra se limiter à un muret d'une hauteur de 0,5 mètre~~
- ~~— Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués (bois, plastique, palplanches béton) sont interdites.~~
- La hauteur maximale des clôtures est de 1,70 mètre. Les clôtures pourront être constituées de :
 - Murs qui devront être enduits en harmonie avec l'environnement bâti
 - De murets, qui devront être enduits en harmonie avec l'environnement bâti, de 0,60m minimum, surmontés d'une grille sans toutefois dépasser une hauteur totale de 1,70 mètre.
 - de grille doublée de haies d'une hauteur totale de 2, 50 mètre maximum.
 - D'une haie vive dont la hauteur totale sera d'2.50 m maximum

Cette hauteur maximum ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Reconstruction d'une clôture existante.
- Poursuite d'une clôture en continuité d'une existante.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m². Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

- Pour les constructions à usage d'habitation ainsi que pour la rénovation et le changement de destination, il est exigé au minimum 2 places par logement.
- Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.
- Pour les constructions à usage de bureaux ou de services, 1 place par tranche indivisible de 25 m² de ~~S.H.O.N~~surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial :
 - o 1 place de stationnement par tranche de 25m² de surface de vente si la surface de vente est inférieure à 400 m²
 - o une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite si la surface de vente est supérieure à 400 m² ; 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de vente sera en tout état de cause un minimum.
- Pour les constructions et installations à usage hôtelier ou de restauration :
 - o destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés
 - o appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de ~~S.H.O.N~~surface de plancher
 - o destinées à l'hébergement : 1 place par chambre
 - o destinées à la restauration : 1 place par 20m² de ~~S.H.O.N~~surface de plancher (bars, salles de café, restaurant cumulés).

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
 - o soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit moins de 50 mètres,
 - o soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies à l'article L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée.
- Les haies végétales seront obligatoirement composées d'essences locales. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés.
- Des haies végétales peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.
- Les opérations de constructions de logements doivent disposer d'espaces libres communs non

compris les aires de stationnement dont la superficie doit être **au moins égale à 10 %** de la surface totale du tènement.

- En outre, la superficie de tout espace libre commun ne doit pas être inférieure à 100 m² et facilement accessible.
- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.
- Sont à protéger et à préserver :
 - o les haies locales et les arbres repérés au plan de zonage
Les défrichements, arrachages et essouchement sont soumis à autorisation en mairie au titre des travaux et installations divers.
- Un coefficient de biotope est instauré sur l'ensemble des zones U et 1AU ; se conférer aux dispositions contenues dans l'article 6 des dispositions générales.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- ~~— Le coefficient d'occupation du sol maximum est fixé à 0,30 maximum.~~
- ~~— Les dispositions de l'article L123-1-1 du code de l'urbanisme s'appliquent, prévoyant notamment que dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.~~
- ~~— Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable dans les cas suivants :
 - o travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant
 - o travaux de reconstruction après sinistre
 - o travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux services collectifs.~~

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux pour les communications électroniques devront être prévus et enterrés.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU actuellement peu équipée est destinée à l'extension future de l'agglomération.

~~Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.~~

La zone 1AU est affectée par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme, qui exige la réalisation de minimum 15 % de logements sociaux sur la zone.

La zone 1AU est destinée à l'extension de l'urbanisation, à court terme, sur le secteur « Entrée sud du village ». L'ensemble des espaces communs (voirie, espace piétons, espaces verts, stationnements, noues, espace paysager le long de la Grande Rue) devront être réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble. La réalisation des constructions pourra, elle, être réalisée en plusieurs temps

Elle comprend un secteur spécifique 1AUL (liés aux aménagements et équipements pour le golf).

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole
- le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, et des habitations légères de loisirs.
- les autres occupations et utilisation du sol suivantes :
 - o les parcs d'attraction ouverts au public
 - o les dépôts de véhicules et de matériaux inertes - les garages collectifs de caravanes.
- Les constructions à usage d'habitation et d'activité économique qui ne s'inscrivent pas dans une opération d'aménagement d'ensemble.
- Dans les zones de protection des puits de captage, toutes les occupations et utilisation du sol non liées à leur protection (Cf. Annexe 2 – DUP du 10 octobre 1991)

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

Dans la zone 1AU :

~~Zone 1AU, à l'exception du secteur 1AUL :~~

~~Les équipements techniques et les ouvrages liés aux réseaux, ainsi que les constructions à usage d'équipement collectif, doivent s'intégrer dans l'environnement urbain existant ou projeté et doivent être compatibles avec les règles du secteur ; en cas d'impossibilité technique, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de zone peuvent ne pas leur être imposées.~~

~~1) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble (notamment le bâti existant) Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :~~

- ~~a) Les constructions à usage d'annexes ou de stationnement lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante.~~
- ~~b) Les clôtures et les murs de soutènement.~~

~~2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble~~
~~Outre les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 1 ci-dessus, sont admises, selon les modalités suivantes :~~

~~Sous réserve du respect des principes des orientations d'aménagement du secteur et à condition que les opérations concernent une superficie de 5 000 m² minimum, ou constituant le solde de la zone, sont admis :~~

~~a) L'urbanisation de la zone dans le respect des principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation figurant dans le PLU~~

~~a)b) Les constructions à usage :~~

- d'habitation
- d'activités sous réserve :
 - o d'être compatibles avec la vocation d'habitat de la zone et de répondre aux besoins des habitants
 - o dans la mesure où par leur nature ou par leur fréquentation induite, elles ne risquent

pas de nuire à la sécurité, la circulation, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants

- de stationnement
- d'annexes
- les clôtures et les murs de soutènement

b)c) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Dans le Secteur 1AUL :

Les aménagements et les constructions liés au golf (accueil, hôtel, restaurant, locaux techniques, habitations destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements, locaux pour garderie d'enfants, ouvrages liés à la pratique du golf, aire de stationnement ...) doivent s'inscrire dans le schéma inscrit aux orientations d'aménagement et l'opération doit garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

Les équipements techniques et les ouvrages liés aux réseaux, ainsi que les constructions à usage d'équipement collectif, doivent s'intégrer dans l'environnement urbain existant ou projeté et doivent être compatibles avec les règles du secteur ; en cas d'impossibilité technique, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de zone peuvent ne pas leur être imposées.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES:

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

VOIRIE :

- Les voies réservées à la desserte des lotissements, des permis groupés valant division et des Z.A.C. comportant plus de 4 lots ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 5 m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions. Dans le cas d'une voie en sens unique, la largeur de chaussée sera de 2.50 m minimum. Dans ce cas, un espace piéton d'1.50 m minimum devra être créé (sous forme de trottoir avec une bordure basse ou au même niveau que la chaussée délimité par un marquage au sol).
- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale

de façon que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU:

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation des ressources en eau autre que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage...) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.
- **Secteur 1AUL** : les mêmes dispositions s'appliquent, auxquelles il convient d'ajouter la prescription suivante :
L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage de l'entretien des installations golfiques, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine et sous réserve de n'être pas connectée au réseau public d'alimentation en eau potable.

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- **Secteur 1AUL** : l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être en bon état de fonctionnement et conforme à la réglementation en vigueur. L'assainissement doit être compatible avec la préservation de la ressource en eau potable.

Eaux pluviales et eaux de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, lorsqu'il existe par une canalisation distincte de celle de l'eau usée dans la partie privative.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - o soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - o soit absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement selon la réglementation en vigueur.

~~Eaux non domestiques (eaux industrielles) :~~

- ~~— Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 331-10 du code de la santé publique.~~



Eaux de piscine :

- Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet comme prévue à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

ELECTRICITE, TELEPHONE, RESEAUX CABLES ET ASSIMILES :

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les lotissements, les opérations d'ensemble, les rénovations.

ECLAIRAGE DES VOIES :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

~~L'implantation des constructions doit respecter les dispositions du plan masse.~~
Pour la zone 1AU, se référer au plan masse en vigueur

Pour la zone 1AU, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

<u>Nature et désignation des voies</u>	<u>Recul minimum</u>
<u>Voies publiques</u>	<u>5 mètres en retrait de la voirie</u>
<u>Voies privées</u>	<u>3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées.</u>
<u>Itinéraires piétonniers</u>	<u>non réglementé.</u>

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- o pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure.
- o quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- o pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
- o Les annexes dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 3.50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux.
- o Les vérandas.

- o Les piscines.
- o Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions à usage d'équipement collectif.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour la zone 1AUL, se référer au plan masse en vigueur

~~L'implantation des constructions doit respecter les dispositions du plan masse.~~

Pour la zone 1AU :

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - o Pour les constructions qui s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
 - o Pour les constructions dont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
 - o Pour les constructions qui sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
 - o Lorsque leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres sur limite séparative.
 - o Les annexes dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 3.50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux.
 - o Les vérandas
 - o Les piscines.
 - o Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions à usage d'équipement collectif.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Zone 1AUL : Les implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété seront conformes aux dispositions du plan masse.

Zone 1AU : non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Zone 1AUL : L'emprise au sol des constructions devra respecter les dispositions du plan masse.

Zone 1AU : non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Zone 1AUL : La hauteur des constructions devra respecter les indications du plan masse (la hauteur étant comptée à partir du terrain naturel.

Zone 1AU :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres maximum
- Cette règle ne s'applique pas :
 - o aux ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur
 - o lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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".

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

- 1) Réhabilitation du bâti ancien :** en règle générale, la restauration du bâti ancien devra s'effectuer dans les règles de l'art, en respectant les caractéristiques traditionnelles de l'architecture du pays :
 - Formes des toitures et volumétrie
 - Utilisation de matériaux traditionnels ou de matériaux d'aspect et de module similaires
 - Distribution et forme des percements, aspect des menuiseries extérieures, etc...

2) Evolution du bâti existant et constructions neuves

Généralités :

- L'aspect d'ensemble des constructions neuves et de leurs dépendances doit être conçu en parfaite harmonie avec le contexte bâti environnant, tant en ce qui concerne la volumétrie générale, les proportions, les rythmes et les couleurs des façades et tous détails d'exécution, que l'aménagement de leurs abords et la végétation.
- Est interdit tout pastiche d'architecture locale ou étrangère.
- Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes, y compris le blanc pur, sont interdits
- ~~Les menuiseries extérieures devront conserver l'aspect naturel du bois~~
- Les sous-sols et garages enterrés sont interdits
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Couvertures :

- Les couvertures seront en tuile (ou aspect tuile) de teinte rouge ou rouge vieilli. Cette prescription n'est pas imposée pour les annexes et les vérandas.
- En ordre continu, les toitures seront à deux pans. Les croupes (3 pans) sont toutefois autorisées, voire imposées, à l'angle d'une voie.
- Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées et à condition de la bonne intégration du

projet dans son environnement

- Les toitures à un seul pan ne sont admissibles que pour les bâtiments de faible volume s'appuyant contre un mur ou un autre bâtiment plus haut.
- Les toitures à faîtages décalés pour la partie habitation et les effets de "tour" seront proscrits.
- La topographie du terrain naturel doit être respectée et les talutages réduits au minimum, compte tenu des conditions de visibilité du tènement depuis la voie publique.
- Utilisation des combles : les locaux d'habitation aménagés en combles pourront être éclairés par des fenêtres percées en pignon, le cas échéant.
- ~~— Les couvertures seront en tuile de teinte rouge ou rouge vieilli~~
- ~~— En ordre continu, les toitures seront à deux versants. Les croupes (3 versants) sont toutefois autorisées, voire imposées, à l'angle d'une voie.~~
- ~~— Les toitures à un seul versant ne sont admissibles que pour les bâtiments de faible volume s'appuyant contre un mur ou un autre bâtiment plus haut.~~
- ~~— Les toitures en terrasse sont tolérées comme élément restreint de liaison et interdites dans les autres cas.~~
- ~~— La pente des toitures doit être comprise entre 36 % et 42 °~~
- ~~— Les toitures à faîtages décalés pour la partie habitation et les effets de "tour" seront proscrits.~~
- ~~— La topographie du terrain naturel doit être respectée et les talutages réduits au minimum, compte tenu des conditions de visibilité du tènement depuis la voie publique.~~
- ~~— Utilisation des combles : les locaux d'habitation aménagés en combles pourront être éclairés par des fenêtres percées en pignon, le cas échéant.~~

Façades :

- La mise à nu de matériaux conçus pour être enduits ou peints est proscrite sauf cas exceptionnel justifié par des caractères architecturaux ou constructifs particuliers.
- Les ouvertures en façade devront respecter les proportions des ouvertures existantes, à l'exception des devantures des commerces qui devront être conçus en harmonie avec les caractères architecturaux de l'immeuble.

Clôtures : en règle générale, les clôtures à édifier à l'alignement des rues et entre les parties privatives doivent s'inspirer directement des modèles traditionnels. Les clôtures doivent être de conception simple et respecter un principe d'harmonisation de la rue. Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués (bois, plastique, palplanches béton) sont interdites

- ~~— Dans l'éventualité d'un mur plein, celui-ci devra se limiter à un muret d'une hauteur de 0,5 mètre~~
- ~~— Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués (bois, plastique, palplanches béton) sont interdites.~~

La hauteur maximale des clôtures est de 1,70 mètre. Les clôtures pourront être constituées de :

- Murs qui devront être enduits en harmonie avec l'environnement bâti
- De murets, qui devront être enduits en harmonie avec l'environnement bâti, de 0,60m minimum, surmontés d'une grille sans toutefois dépasser une hauteur totale de 1,70 mètre.
- de grille doublée de haies d'une hauteur totale de 2, 50 mètre maximum.
- D'une haie vive dont la hauteur totale sera d'2.50 m maximum

Cette hauteur maximum ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Reconstruction d'une clôture existante,
- Poursuite d'une clôture en continuité d'une existante.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m². Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.
- Pour les constructions à usage d'habitation ainsi que pour la rénovation et le changement de destination, il est exigé au minimum 2 places par logement.
- Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.
- Pour les constructions à usage de bureaux ou de services, 1 place par tranche indivisible de 25 m² de ~~SHON~~surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial :
 - o 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente si la surface de vente est inférieure à 400 m²
 - o une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite si la surface de vente est supérieure à 400 m² ; 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de vente sera en tout état de cause un minimum.
- Pour les constructions et installations à usage hôtelier ou de restauration :
 - o destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés
 - o appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de ~~S.H.O.N~~surface de plancher
 - o destinées à l'hébergement : 1 place par chambre
 - o destinées à la restauration : 1 place par 20m² de ~~S.H.O.N~~surface de plancher (bars, salles de café, restaurant cumulés).

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
 - o soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit moins de 50 mètres,
 - o soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies à l'article L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée.
- Les haies végétales seront obligatoirement composées d'essences locales. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés.
- Des haies végétales peuvent être imposées pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.
- Les opérations de constructions de logements doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 5 % de la surface totale du tènement.
- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.
- Sont à protéger et à préserver :
 - o les haies locales et les arbres repérés au plan de zonage
Les défrichements, arrachages et essouchement sont soumis à autorisation en mairie au titre des travaux et installations divers.
- Un coefficient de biotope est instauré sur l'ensemble des zones U et 1AU ; se conférer aux dispositions contenues dans l'article 6 des dispositions générales.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux pour les communications électroniques devront être prévus et enterrés.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme. Elle sera destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, ou des constructions à usage d'activités.

Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que par l'intermédiaire d'une procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

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

- Les équipements d'infrastructures, les constructions et ouvrages à condition qu'ils soient liés à ces équipements.
- Les exhaussements et affouillements de sol dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellements.
- L'extension des constructions à destination d'habitation sera limitée à 20 m². - Les annexes fonctionnelles des habitations existantes.
- Les équipements techniques et les ouvrages liés aux réseaux, ainsi que les constructions à usage d'équipement collectif, doivent s'intégrer dans l'environnement urbain existant ou projeté et doivent être compatibles avec les règles du secteur ; en cas d'impossibilité technique, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de zone peuvent ne pas leur être imposées.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE:

ACCES :

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

VOIRIE :

- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de

caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- L'utilisation des ressources en eau autre que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage...) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales et eaux de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, lorsqu'il existe par une canalisation distincte de celle de l'eau usée dans la partie privative.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - o soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - o soit absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement selon la réglementation en vigueur.

Eaux non domestiques (eaux industrielles) :

- Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 331-10 du code de la santé publique.

Eaux de piscine :

- Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet comme prévue à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

ELECTRICITE, TELEPHONE, RESEAUX CABLES ET ASSIMILES :

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les lotissements, les opérations d'ensemble, les rénovations.

ECLAIRAGE DES VOIES :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE 2AU 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies, selon les modalités suivantes:

- voies publiques : 5 mètres par rapport à la limite d'emprise,
- voies privées : 5 mètres par rapport à la limite d'emprise,
- chemins piétons et cyclables : non réglementé.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas :
 - o aux ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur
 - o lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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".

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

En règle générale, la restauration du bâti ancien devra s'effectuer dans les règles de l'art, en respectant les caractéristiques traditionnelles de l'architecture du pays :

- Formes des toitures et volumétrie
- Utilisation de matériaux traditionnels ou de matériaux d'aspect et de module similaires
- Distribution et forme des percements, aspect des menuiseries extérieures, etc...

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

Dans l'éventualité d'un mur plein, celui-ci devra se limiter à un muret d'une hauteur de 0,5 mètre

Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementés.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux pour les communications électroniques devront être prévus et enterrés.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est la zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

~~Sont interdites toutes les constructions~~ Sont interdits

- ~~Les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2~~ non mentionnées à l'article A 2.
- ~~Concernant les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole :~~
 - ~~o Les annexes~~
 - ~~o Les piscines si elles ne sont pas en extension~~

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

■ Dans l'ensemble de la zone :

- ~~Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone y compris les ouvrages hydrauliques pour lutter contre le ruissellement des eaux pluviales sur versant.~~
- ~~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.~~

■ Pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole :

- Les constructions et installations ainsi que les occupations et utilisations du sol, y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003, strictement ~~liées et~~ nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles ; l'implantation des constructions doit être justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation. Tout nouveau bâtiment d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de type familial, doit être éloigné au moins de 100 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat. (Cf. Article L. 111-3 du Code rural et de la pêche)
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage ~~agricole et~~ d'habitation ~~lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles~~. L'extension des maisons d'habitation est limitée à ~~20 m²~~ 25 % de la surface existante.
- Les annexes fonctionnelles des constructions existantes.
- ~~Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone y compris les ouvrages hydrauliques pour lutter contre le ruissellement des eaux pluviales sur versant.~~
- ~~L'impact sur l'environnement et le paysage des serres et tunnels doit être réduit au minimum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.~~

~~— Les équipements techniques et les ouvrages liés aux réseaux, ainsi que les constructions à usage d'équipement collectif, doivent s'intégrer dans l'environnement et doivent être compatibles avec les règles du secteur ; en cas d'impossibilité technique, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de zone peuvent ne pas leur être imposées.~~

- Pour les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU et non nécessaires à l'exploitation agricole :
 - la reconstruction de ces bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation ;
 - l'aménagement de ces bâtiments dans le respect des volumes et aspects architecturaux initiaux ;
 - L'extension de ces bâtiments dans la limite de 25 % de la surface existante à condition que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et le caractère agricole de la zone.
- Pour les bâtiments repérés sur le plan de zonage comme pouvant changer de destination (article L. 123-1-5.II.6° 7 aliéna):
 - Le changement de destination à condition que ce changement ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site,
 - L'aménagement de ces bâtiments dans le respect des volumes et aspects architecturaux initiaux

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES :

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

VOIRIE :

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 6 mètres de largeur au total.
- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit

être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage - pompage — captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine et à condition de ne pas être reliée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, s'il existe par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et en cohérence avec le zonage d'assainissement.
- Dans les autres cas, le recours à l'assainissement individuel est autorisé en cohérence avec les dispositions du zonage d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales et eaux de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent :
 - o soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - o soit être absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

Eaux non domestiques (eaux industrielles) :

- Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 331-10 du code de la santé publique.

Eaux de piscine :

- Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet comme prévue à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

L'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante, ne permettent pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux règlements en vigueur.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
Routes départementales	- 25 mètres par rapport à l'axe de la route départementale
Voies publiques communales	- 10 mètres par rapport à l'axe des voies publiques communales
Voies privées	- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique
Itinéraire piétonnier	- non réglementé

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - o pour l'extension du bâti existant, à condition qu'il n'y ait pas de gêne pour la circulation.

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

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- Toutefois, les constructions à usage de dépendances sont autorisées sur la limite séparative, à condition que la hauteur maximale de la construction sur cette limite n'excède pas 3 mètres.

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

Non réglementée.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

- La hauteur maximale des constructions est définie ainsi :

TYPE DE CONSTRUCTION	HAUTEUR MAXIMALE
Habitations	9 mètres
Bâtiments agricoles	12 mètres
Autres constructions	12 mètres

- Cette règle ne s'applique pas :
 - o aux ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur
 - o lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un P.L.U.

"Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé 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".

A – cas des constructions à destination agricole

1) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et en particulier la ligne principale de faîtage doit être parallèle à la pente du terrain.

2) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- Les couvertures en tôle ondulée sont interdites.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- La pente de toiture des bâtiments à destination d'activités agricole devra être de 20% minimum.

3) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs et n'excéderont pas 2 mètres, elles pourront être

- constituées de haie vive doublée ou non d'un grillage.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- Dans l'éventualité d'un mur plein, celui-ci devra se limiter à un muret d'une hauteur de 0,5 mètre
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

4) Tenue des parcelles :

Les aires de stockage à l'air libre devront être entourées d'une haie végétale.

L'impact sur l'environnement et le paysage des serres et tunnels doit être réduit au minimum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.

B – cas des constructions sans destination agricole et/ou pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

1) Réhabilitation du bâti ancien : en règle générale, la restauration du bâti ancien devra s'effectuer dans les règles de l'art, en respectant les caractéristiques traditionnelles de l'architecture du pays :

- Formes des toitures et volumétrie
- Utilisation de matériaux traditionnels ou de matériaux d'aspect et de module similaires
- Distribution et forme des percements, aspect des menuiseries extérieures, etc...

2) Evolution du bâti existant et extensions

Généralités :

- L'aspect d'ensemble des constructions neuves et de leurs dépendances doit être conçu en parfaite harmonie avec le contexte bâti environnant, tant en ce qui concerne la volumétrie générale, les proportions, les rythmes et les couleurs des façades et tous détails d'exécution, que l'aménagement de leurs abords et la végétation.
- Est interdit tout pastiche d'architecture locale ou étrangère.
- Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes, y compris le blanc pur, sont interdits
- Les sous-sols et garages enterrés sont interdits
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Couvertures :

- Les couvertures seront en tuile (ou aspect tuile) de teinte rouge ou rouge vieilli. Cette prescription n'est pas imposée pour les annexes et les vérandas.
- En ordre continu, les toitures seront à deux pans. Les croupes (3 pans) sont toutefois autorisées, voire imposées, à l'angle d'une voie.
- Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées et à condition de la bonne intégration du projet dans son environnement
- Les toitures à un seul pan ne sont admissibles que pour les bâtiments de faible volume s'appuyant contre un mur ou un autre bâtiment plus haut.
- Les toitures à faîtages décalés pour la partie habitation et les effets de "tour" seront proscrits.
- La topographie du terrain naturel doit être respectée et les talutages réduits au minimum, compte tenu des conditions de visibilité du tènement depuis la voie publique.

- Utilisation des combles : les locaux d'habitation aménagés en combles pourront être éclairés par des fenêtres percées en pignon, le cas échéant.

Façades :

- La mise à nu de matériaux conçus pour être enduits ou peints est proscrite sauf cas exceptionnel justifié par des caractères architecturaux ou constructifs particuliers.
- Les ouvertures en façade devront respecter les proportions des ouvertures existantes, à l'exception des devantures des commerces qui devront être conçus en harmonie avec les caractères architecturaux de l'immeuble.

3) Clôtures : en règle générale, les clôtures à édifier à l'alignement des rues et entre les parties privatives doivent s'inspirer directement des modèles traditionnels. Les clôtures doivent être de conception simple et respecter un principe d'harmonisation de la rue. Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués (bois, plastique, palplanches béton) sont interdites.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,70 mètre. Les clôtures pourront être constituées de :

- Murs qui devront être enduits en harmonie avec l'environnement bâti
- De murets, qui devront être enduits en harmonie avec l'environnement bâti, de 0,60m minimum, surmontés d'une grille sans toutefois dépasser une hauteur totale de 1,70 mètre.
- de grille doublée de haies d'une hauteur totale de 2, 50 mètre maximum.
- D'une haie vive dont la hauteur totale sera d'2.50 m maximum

Cette hauteur maximum ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Reconstruction d'une clôture existante.
- Poursuite d'une clôture en continuité d'une existante.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Les nouvelles constructions autorisées devront faire l'objet d'un traitement paysager pour favoriser leur insertion dans l'environnement.
- Les haies végétales seront obligatoirement composées d'essences locales. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement.
- Sont à protéger et à préserver :
 - o les haies locales et les arbres repérés au plan de zonage
 Les défrichements, arrachages et essouchement sont soumis à autorisation en mairie au titre des travaux et installations divers.
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130 1 du code de l'urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N recouvre les espaces à protéger pour :

- sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique et écologique.
- préserver la ressource en eau potable.

Elle comprend les secteurs :

- Ng : secteur golfique
- ~~Nh : gestion du bâti existant et changement possible de destination pour l'habitat~~
- NL : équipements de sport et de loisirs

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- ~~toutes les constructions à l'exception de celles autorisées sous conditions~~ les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2.
- Dans les zones de protection des puits de captage, toutes les occupations et utilisation du sol non liées à leur protection (Cf. Annexe 2 – DUP du 10 octobre 1991)
- Les annexes
- Les piscines si elles ne sont pas en extension

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

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

~~Sous réserve que l'impact sur l'environnement des aménagements et ouvrages admis doit être réduit au maximum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site :~~

- ~~— les ouvrages et aménagements pour réduire ou supprimer les risques naturels (inondations et ruissellements sur versant);~~
- ~~— les constructions et équipements à usages d'activités liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel;~~
- ~~— Les équipements techniques et les ouvrages liés aux réseaux, ainsi que les constructions à usage d'équipement collectif, doivent s'intégrer dans l'environnement et doivent être compatibles avec les règles du secteur ; en cas d'impossibilité technique, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de zone peuvent ne pas leur être imposées.~~

Dans le secteur N :

- Les constructions et installations liées aux activités d'entretien et de préservation des milieux naturels et les équipements publics à condition de ne pas porter atteinte au fonctionnement biologique et hydrologique des lieux et dans la mesure où leur implantation revêt un caractère fonctionnement indispensable et ne peut donc pas être envisagé dans un autre secteur.
- 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.
- Pour les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU:
 - o la reconstruction de ces bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation ;
 - o l'aménagement de ces bâtiments dans le respect des volumes et aspects architecturaux initiaux ;
 - o L'extension de ces bâtiments dans la limite de 25 % de la surface existante à condition que cette extension ne compromette pas la qualité paysagère du site et le caractère naturel de la zone.
- les ouvrages et aménagements pour réduire ou supprimer les risques naturels (inondations et ruissellements sur versant).

Dans le secteur Ng :

- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructures
- les installations et travaux divers liés à la pratique du golf et notamment les aires de sports (golf) et de loisirs, les abris spécifiques à la pratique du golf ...

- le changement de destination des bâtiments existants à vocation d'équipements collectifs et de services s'y rapportant à condition de respecter les volumes existants et les aspects architecturaux.

Dans le secteur Nh :

- ~~— La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation~~
- ~~— Le changement de destination des bâtiments existants lorsque cela est justifié par leur intérêt architectural et patrimonial. Le changement de destination en faveur de l'habitat devra se faire dans la limite de deux unités de logement par corps de ferme, dans le respect des volumes et aspects architecturaux initiaux. Le changement d'affectation en faveur de l'activité pourra être refusé dans la mesure cela risque de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité, à la bonne ordonnance des quartiers environnants ainsi qu'à l'environnement. Dans le secteur de protection des captages d'eau potable indiqué au plan de zonage par une trame spécifique, le changement de destination des constructions existantes ne doit pas nuire à la préservation de la ressource en eau potable.~~
- ~~— L'extension des constructions à destination d'habitation sera limitée à 20 m². L'extension limitée des constructions existantes.~~
- ~~— Les annexes fonctionnelles des habitations existantes.~~

Dans le secteur NL :

- Les installations et les constructions à usage d'équipements collectifs liés à la pratique des sports et des loisirs dans la limite maximale de 50 m² de ~~SHON~~surface de plancher.
- Les aires de jeux et de sport.

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES :

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

VOIRIE :

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 6 mètres de largeur au total.
- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage - pompage — captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine et à condition de ne pas être reliée au réseau public d'eau potable.
- Au sein du périmètre de protection rapprochée des captages d'eau potable indiqués au plan de zonage par une trame spécifique, les puits privés sont interdits.

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, s'il existe par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et en cohérence avec le zonage d'assainissement.
- Dans les autres cas, le recours à l'assainissement individuel est autorisé en cohérence avec les dispositions du zonage d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales et eaux de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent :
 - o soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - o soit être absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement

Eaux non domestiques (eaux industrielles) :

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 331-10 du code de la santé publique.

Eaux de piscine :

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet comme prévue à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

L'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante, ne permettent pas d'assurer sur place un assainissement

individuel efficace et conforme aux règlements en vigueur.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum (à confirmer)
Routes départementales	25 mètres par rapport à l'axe de la voie
Voies publiques communales	10 mètres par rapport à l'axe de la voie
Voies privées	5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privés ouvertes à la circulation publique
Itinéraires piétonniers	non réglementé

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - o pour l'extension du bâti existant, à condition qu'il n'y ait pas de gêne pour la circulation.

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

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

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- La hauteur maximale des constructions est définie ainsi :

CONSTRUCTION	HAUTEUR MAXIMALE
Constructions	9 mètres
Constructions en secteur NeNg	6 mètres

- Cette règle ne s'applique pas :
 - o aux ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur
 - o lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

~~Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :~~

~~"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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".~~

~~On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.~~

~~En règle générale, la restauration du bâti ancien devra s'effectuer dans les règles de l'art, en respectant les caractéristiques traditionnelles de l'architecture du pays :~~

- ~~— Formes des toitures et volumétrie~~
- ~~— Utilisation de matériaux traditionnels ou de matériaux d'aspect et de module similaires~~
- ~~— Distribution et forme des percements, aspect des menuiseries extérieures, etc...~~

~~Est interdit tout pastiche d'architecture locale ou étrangère.~~

~~Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes, y compris le blanc pur, sont interdits~~

~~Les menuiseries extérieures devront conserver l'aspect naturel du bois Les sous-sols et garages enterrés sont interdits~~

~~Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.~~

~~Les couvertures seront en tuile de teinte rouge ou rouge vieilli~~

~~Utilisation des combles : les locaux d'habitation aménagés en combles pourront être éclairés par des~~

~~fenêtres percées en pignon, le cas échéant.~~

~~La mise à nu de matériaux conçus pour être enduits ou peints est proscrite sauf cas exceptionnel justifié par des caractères architecturaux ou constructifs particuliers.~~

~~Les ouvertures en façade devront respecter les proportions des ouvertures existantes.~~

~~En règle générale, les clôtures à édifier à l'alignement des rues et entre les parties privatives doivent s'inspirer directement des modèles traditionnels.~~

~~Dans l'éventualité d'un mur plein, celui-ci devra se limiter à un muret d'une hauteur de 0,5 mètre. Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués (bois, plastique, palplanches béton) sont interdites.~~

1) Réhabilitation du bâti ancien : en règle générale, la restauration du bâti ancien devra s'effectuer dans les règles de l'art, en respectant les caractéristiques traditionnelles de l'architecture du pays :

- Formes des toitures et volumétrie
- Utilisation de matériaux traditionnels ou de matériaux d'aspect et de module similaires
- Distribution et forme des percements, aspect des menuiseries extérieures, etc...

2) Evolution du bâti existant, extensions et constructions nouvelles

Généralités :

- L'aspect d'ensemble des constructions neuves et de leurs dépendances doit être conçu en parfaite harmonie avec le contexte bâti environnant, tant en ce qui concerne la volumétrie générale, les proportions, les rythmes et les couleurs des façades et tous détails d'exécution, que l'aménagement de leurs abords et la végétation.
- Est interdit tout pastiche d'architecture locale ou étrangère.
- Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes, y compris le blanc pur, sont interdits
- Les sous-sols et garages enterrés sont interdits
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Couvertures :

- Les couvertures seront en tuile (ou aspect tuile) de teinte rouge ou rouge vieilli. Cette prescription n'est pas imposée pour les annexes et les vérandas.
- En ordre continu, les toitures seront à deux pans. Les croupes (3 pans) sont toutefois autorisées, voire imposées, à l'angle d'une voie.
- Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées et à condition de la bonne intégration du projet dans son environnement
- Les toitures à un seul pan ne sont admissibles que pour les bâtiments de faible volume s'appuyant contre un mur ou un autre bâtiment plus haut.

- Les toitures à faîtages décalés pour la partie habitation et les effets de "tour" seront proscrits.
- La topographie du terrain naturel doit être respectée et les talutages réduits au minimum, compte tenu des conditions de visibilité du tènement depuis la voie publique.
- Utilisation des combles : les locaux d'habitation aménagés en combles pourront être éclairés par des fenêtres percées en pignon, le cas échéant.

Façades :

- La mise à nu de matériaux conçus pour être enduits ou peints est proscrite sauf cas exceptionnel justifié par des caractères architecturaux ou constructifs particuliers.
- Les ouvertures en façade devront respecter les proportions des ouvertures existantes, à l'exception des devantures des commerces qui devront être conçus en harmonie avec les caractères architecturaux de l'immeuble.

3) Clôtures : en règle générale, les clôtures à édifier à l'alignement des rues et entre les parties privatives doivent s'inspirer directement des modèles traditionnels. Les clôtures doivent être de conception simple et respecter un principe d'harmonisation de la rue. Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués (bois, plastique, palplanches béton) sont interdites.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,70 mètre. Les clôtures pourront être constituées de :

- Murs qui devront être enduits en harmonie avec l'environnement bâti
- De murets, qui devront être enduits en harmonie avec l'environnement bâti, de 0,60m minimum, surmontés d'une grille sans toutefois dépasser une hauteur totale de 1,70 mètre.
- de grille doublée de haies d'une hauteur totale de 2, 50 mètre maximum.
- D'une haie vive dont la hauteur totale sera d'2,50 m maximum

Cette hauteur maximum ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Reconstruction d'une clôture existante,
- Poursuite d'une clôture en continuité d'une existante.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Les nouvelles constructions autorisées devront faire l'objet d'un traitement paysager pour favoriser leur insertion dans l'environnement.
- Les haies végétales seront obligatoirement composées d'essences locales. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement.
- Sont à protéger et à préserver :
 - o les haies locales et les arbres repérés au plan de zonage
 Les défrichements, arrachages et essouchement sont soumis à autorisation en mairie au titre des travaux et installations divers.
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130 1 du code de l'urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

Dans les secteurs Ng, ~~Nh~~: un accompagnement paysager est obligatoire pour contribuer à limiter les impacts sur l'environnement des constructions autorisées.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Annexe 1 : Liste des végétaux entrant dans la composition des haies et massifs

- 1) Essences locales de haut jet, à fort développement :
 - Alisier (feuillu caduc)
 - Aulne glutineux (secteurs humides) (*feuillu caduc*)
 - Charme (feuillu caduc)
 - Châtaigner (feuillu caduc)
 - Chêne pédonculé (feuillu caduc)
 - Chêne sessile (feuillu caduc)
 - Erable champêtre (*feuillu caduc*)
 - Erable sycomore (feuillu caduc)
 - Frêne commun (feuillu caduc)
 - Hêtre sylvestre (feuillu caduc)
 - Hêtre pourpre (feuillu aide)
 - Marronnier d'inde (*feuillu caduc*)
 - Merisier (feuillu caduc)
 - Noyer commun (feuillu caduc)
 - Poirier (feuillu caduc)
 - Saule blanc (feuillu caduc)
 - Sorbier domestique (Cormier) (*feuillu caduc*)
 - Sorbier des oiseleurs (*feuillu caduc*)
 - Tilleul à petites feuilles (*feuillu caduc*)
 - Pommier (malus)
 - Cerisier prunus cesarus)
- 2) Essences locales pour haies buissonnantes domestiques (taillées)
 - Aubépines (feuillu caduc)
 - Buis (feuillu persistant)
 - Charme commun (*feuillu caduc*)
 - Cornouiller sanguin (*feuillu cade*)
 - Erable champêtre (*feuillu caduc*)
 - Hêtre sylvestre *caduc*)
 - Houx (feuillu persistant)
 - If (feuillu persistant)
 - Orme champêtre (feuillu caduc)
 - Prunellier (feuillu caduc)
 - Troène (à la rigueur) (*feuillu persistant*)
- 3) Essences locales pour haies vives ou libres — type haie bocagère
 - Aubépines (feuillu caduc)
 - Bourdaine (feuillu Cerisier (feuillu caduc)
 - Charme (feuillu caduc)
 - Cornouiller mâle (feuillu caduc)
 - Cornouiller sanguin (*feuillu caduc*)
 - Eglantier (feuillu caduc)
 - Erable champêtre (*feuillu caduc*)
 - Fusain d'Europe (feuillu persistant)

- Houx (feuillu persistant)
 - Néflier (feuillu caduc)
 - Noisetier (feuillu caduc)
 - Prunellier (feuillu caduc)
 - Saule des vanniers (*feuillu caduc*)
 - Sureau noir (feuillu caduc)
 - Troène d'Europe (feuillu persistant)
 - Viorne obier (Viburnum) (*feuillu caduc*)
- 4) Essences pour massifs fleuris ou haies variées fleuries
- Amélanchier (feuillu caduc)
 - Buddleia (arbre à papillons)
 - Cassis (feuillu caduc)
 - Céanothe (feuillu persistant)
 - Cognassier du Japon (feuillu caduc)
 - Cytise (feuillu caduc)
 - Forsythia (à la rigueur) (*feuillu caduc*)
 - Framboisier (*feuillu caduc*)
 - Groseillier à fleurs (*feuillu caduc*)
 - Groseillier à fruits (*feuillu caduc*)
 - Lilas (*feuillu caduc*)
 - Mahonia commun (feuillu persistant)
 - Millepertuis arbustif feuillu persistant) Noisetier (feuillu caduc)
 - Potentille arbustive (feuillu persistant) Seringat (feuillu caduc)
 - Spirée (feuillu caduc)
 - Weigelia (feuillu caduc)
 - Roncier

Annexe 2 : Puits de captage des Bonnes et de la Queue – DUP du 10 octobre 1991

TVA	PUBLIE ET ENREGISTRÉ à la Conservation
s. décl. 942	des Hypothèques de TRÉVOUX, le 15 MAI 1992
Droits :	Dépôt No 5370 Vol. 1992 P No 1926
Salaires: 500	REçu Diffère Cinq cents francs.
TOTAL: 500	LE CONSERVATEUR BERZIN

Formalité en attente
Refet du Haut 1992

C. BERZIN

DEPARTEMENT DE L'AIN

Syndicat Intercommunal de Distribution d'Eau DOMBES-SAONE

Le Conservateur des Hypothèques de Trévoux soussigné
certifie que la formalité de publicité n'a pas été effectuée suite à une décision
de refet prise le 14 Août 1992, du décret du 11 Octobre 1955
en vertu duquel l'Etat s'engage à indemniser les propriétaires des
pertes de servitudes et de droits de propriété résultant de la
mise en œuvre de l'article 113 du Code Rural sur la dérivation des eaux
domaniales. Dans le but de faire connaître l'existence de ces
pertes de servitudes et de droits de propriété, le Conservateur soussigné
a dressé le présent état parcellaire.

Par Arrêté du Dix Octobre Mil Neuf Cent Quatre Vingt O
Monsieur le Préfet de l'AIN déclarait d'utilité publique
bénéfice du Syndicat Intercommunal de Distribution d'Eau DOM
SAONE représenté par son Président M. Louis GAGNEUX et dont
siège est en Mairie de REYRIEUX (01600), les travaux projeté
vue de la protection des ouvrages de captage situés au territ
de la Commune de MONTHIEUX dits "de la Queue de Monthieux" et
Bonnes", et destinés à l'alimentation en eau potable de
population.

La reproduction de l'arrêté ci-dessus mentionné fait l'o
du TITRE I du présent acte.

La liste des parcelles (état parcellaire) comprises en pa
ou en totalité dans les périmètres de protections immédiat
rapprochée et grevées de servitudes fait l'objet du TITRE II.
Cet état parcellaire mentionne l'identité des propriétaires a
que les références cadastrales et les origines de propriété
parcelles leur appartenant.

TITRE I

COPIE DE L'ARRETE PREFECTORAL

Le Préfet de l'AIN,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite,

Vu le Code des Communes,

Vu l'article 113 du Code Rural sur la dérivation des eaux
domaniales,

L G

Vu les articles L.20 et L-20-1 du Code de la Santé Publique,

Vu le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique,

Vu la Loi no 64-1245 du 16 Décembre 1964 modifiée relative au régime et à la répartition des eaux et à la lutte contre leur pollution,

Vu le décret no 67-1094 du 15 décembre 1967 portant sanction des infractions à la loi no 64-1245 du 16 Décembre 1964, relative au régime et à la répartition des eaux et à la lutte contre leur pollution ;

Vu le décret no 89-3 du 3 janvier 1989 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles modifié par le décret no 90-330 du 10 Avril 1990 et le décret no 91-257 du 7 Mars 1991 ;

Vu la délibération en date du 19 Mars 1991 par laquelle le Conseil Syndical a :

- demandé l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique en vue de l'autorisation de prélèvement d'eau et de l'implantation des périmètres de protection des ouvrages de captages d'eau potable situés sur la Commune de MONTHIEUX,

- pris l'engagement d'indemniser les usiniers, irrigants et autres usagers des eaux de tous les dommages qu'ils pourront prouver leur avoir été causés par la dérivation des eaux ;

Vu les pièces du dossier établi à l'appui de cette délibération et comprenant notamment une notice explicative, un rapport géologique, un plan parcellaire au 1/2500 sur lequel figurent les périmètres de protection des captages et les états parcellaires ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 5 Juillet 1991 ordonnant, sur le territoire de la Commune de MONTHIEUX, pendant une période de 19 jours consécutifs, du 17 Septembre 1991 au 5 Octobre 1991 inclus, l'ouverture d'une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique ;

Vu les numéros des 30 Août 1991 et 20 Septembre 1991 des journaux "VOIX DE L'AIN" et "LE PROGRES" contenant l'insertion de l'avis d'enquête ;

2ème Page

TVA
s. décl. 942
Droits
Salaires 50.....
TOTAL 50

PUBLIÉ ET ENREGISTRÉ à la Conservation
des Hypothèques de TRÉVOUX le 25 NOV. 1992
Dépôt N° 8192 Vol. 1992 P. N° 4568
RECEVÉ Conquants France.
LE CONSERVATEUR, C. BERZIN

Vu le certificat établi par Mme le Maire de MONTHIEUX attestant l'affichage d'un avis d'enquête à compter du 5 Septembre 1991 et pendant toute la durée de l'enquête ;

Vu le registre d'enquête ne contenant pas d'observation du public ;

Vu le procès-verbal des opérations et l'avis favorable du Commissaire-Enquêteur en date du 7 Octobre 1991 ;

Vu l'avis du Conseil Départemental d'Hygiène en date du 19 Décembre 1990 ;

Sur la proposition de M. le Secrétaire Général de l'AIN ;

ARRETE

Article 1er

Est déclaré d'utilité publique, le projet du Syndicat Intercommunal de Distribution d'Eau DOMBES-SAONE de captages d'eau potable "des Bonnes" et de "La Queue de Monthieux" et d'établissement des périmètres de protection des ouvrages des captages situés sur la Commune de MONTHIEUX.

Article 2

Le Syndicat Intercommunal de Distribution d'Eau DOMBES-SAONE est autorisé à dériver une partie des eaux souterraines recueillies par les 3 puits des Bonnes et le Forage de la Queue de Monthieux au territoire de la Commune de MONTHIEUX.

Article 3

Le volume des eaux à prélever par pompage ne pourra excéder :

- 140 m3/heure pour les 3 puits des Bonnes
- 80 m3/heure pour le Forage de la Queue de Monthieux.

Article 4

Conformément à l'engagement pris par le Syndicat Intercommunal de Distribution d'Eau DOMBES-SAONE dans sa délibération du 19 Mars 1991, le Syndicat devra indemniser les usiniers, irrigants et autres usagers des eaux de tous les dommages qu'ils pourront prouver leur avoir été causés par la dérivation des eaux.

Article 5

Il sera établi autour des ouvrages de captages, trois périmètres de protection dont les limites figurent sur le plan parcellaire au 1/2500 qui restera annexé au présent arrêté.

La réglementation particulière concernant chacun de ces périmètres de protection est définie comme suit :

1) Périmètre de protection immédiate

Les terrains inclus dans le périmètre immédiat devront être acquis en pleine propriété et fermés par une clôture continue et infranchissable.

Toutes activités seront interdites à l'exception des activités de service des eaux.

2) Périmètre de protection rapproché

A l'intérieur de ce périmètre, seront interdits :

- le fonçage de puits, l'exploitation de carrières, l'ouverture et le remblaiement des excavations à ciel ouvert ;
- le rejet dans le sol des huiles et lubrifiants ;
- les dépôts d'ordures ménagères, immondices, détritiques et, de façon générale, tous dépôts de matières dangereuses susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;
- les rejets, déversements et épandages des matières de vidange, des lisiers et des eaux usées domestiques ;
- l'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts (enterrés ou superficiels) d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et gazeux, de produits chimiques ou d'eaux usées ;
- la construction de porcheries, étables, bergeries ou de tout autre local habité par des animaux et, de même, les dépôts de fumier, les fosses à purin, les dépôts de matières fermentescibles ;
- la construction de maisons d'habitation ;
- les terrains de camping et les cimetières ;

Les pratiques culturales seront réglementées pour limiter la pollution des eaux souterraines (choix des dates d'épandage, doses limitées aux seuls besoins de plantes).

3) Périmètre de protection éloignée

A l'intérieur de ce périmètre, seront interdits :

- les puits absorbants, les carrières, le rejet dans le sol des huiles et lubrifiants, des détergents, les décharges d'ordures ;

Les périmètres de protection immédiate et rapprochée seront classés en zone ND lors de l'élaboration du P.O.S. de la Commune de MONTHIEUX.

Article 6

Les eaux doivent répondre aux conditions exigées par le code de la Santé Publique. Elles seront traitées par chloration.

Article 7

Le Syndicat Intercommunal de Distribution d'Eau DOMBES-SAONE est autorisé à acquérir, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, les terrains nécessaires à la réalisation des travaux tels qu'ils figurent au plan parcellaire au 1/2500 annexé au présent arrêté.

Article 8

L'expropriation devra être accomplie dans un délai de cinq ans à compter de la date de publication du présent arrêté.

Article 9

Quiconque aura contrevenu aux dispositions de l'article 5 du présent arrêté sera passible des peines prévues par le décret no 67-1094 du 15 Décembre 1967 pris pour l'application de la loi no 64-1245 du 16 Décembre 1964.

Article 10

Le présent arrêté sera, par les soins de M. le Président du Syndicat Intercommunal de Distribution d'Eau DOMBES-SAONE :

- d'une part, notifié à chacun des propriétaires intéressés, notamment par l'établissement des périmètres de protection,
- d'autre part, publié à la Conservation des Hypothèques de TREVOUX.

Il devra également être annexé par Mme le Maire de MONTHIEUX au P.O.S. de sa Commune conformément à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme.

Article 11

- M. Le Secrétaire Général de l'AIN,
- M. le Président du Syndicat Intercommunal de Distribution d'Eau DOMBES-SAONE,
- Mme le Maire de MONTHIEUX.

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont un extrait sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture de l'AIN et ampliation adressée à :

- M. le Commissaire-Enquêteur,
- M. le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt,
- M. le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales,
- M. le Directeur Départemental de l'Equipement,
- M. le Directeur des Services Fiscaux à BOURG EN BRESSE.

BOURG EN BRESSE, le 10 Octobre 1991.

Le Préfet.