

# *Commune de COUX*

## *Département de l'Ardèche*



## *Plan Local d'Urbanisme*

### *3 – Règlement*

#### *3a – Pièce écrite*

Date de prescription de la révision : 25 Mars 2003

Date d'approbation: 26 août 2009

**territoires indigo** – 48 rue Dedieu – 69100 VILLEURBANNE

Tel : 04 72 83 79 30 – Fax : 04 72 83 79 31

**itinéraire bis** - 14 rue Pailleron – 69004 LYON

Tel : 04 78 39 95 40 – Fax : 04 72 07 86 98

**Modification simplifiée approuvée**  
**le 11 octobre 2016**

# Introduction

## Qu'est-ce que le P.L.U. ?

Depuis le vote de la loi S.R.U. (Solidarité Renouvellement Urbain) par le Parlement, le 13 décembre 2000, le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) remplace le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S. ). Le P.L.U. expose le projet global d'urbanisme ou «Projet d'aménagement et de développement durable» (P.A.D.D.) qui résume les intentions générales de la commune quant à l'évolution de son territoire.

Ensuite, tout comme le P.O.S., le P.L.U. définit les règles d'aménagement et le droit des sols. Il indique quels secteurs sont constructibles, quelles formes doivent prendre les constructions, quelles zones doivent rester naturelles, quelles parcelles sont réservées pour les constructions futures, quelles emprises sont destinées pour les transports ou les voies à venir etc.

## Quelle est la valeur juridique du P.L.U. ?

Le P.L.U. est un document d'urbanisme réglementaire qui concerne à la fois les terrains privés et publics. Il s'agit d'un document juridique de portée générale, qui s'impose à tous, particuliers, entreprises, mais aussi administrations. Il sert de référence obligatoire à l'instruction des diverses demandes d'occupation et d'utilisation du sol comme des permis de construire ou les permis de lotir.

Document de droit public, il ne règle pas les problèmes immobiliers relevant du Code de la Construction et de l'Habitation, ni ceux de propriété et de voisinage relevant du Code Civil.

## Pourquoi modifier le droit des sols ?

Comme le P.O.S., le P.L.U. détermine le cadre du développement de la commune. Ce cadre est amené à évoluer car la commune et ses projets peuvent fluctuer dans le temps. Parfois, il est nécessaire de modifier le document d'urbanisme pour qu'il tienne compte de ces évolutions. Ces changements s'appellent des « révisions ». A ces raisons fondamentales, vient s'ajouter, aujourd'hui, la loi S.R.U. qui demande de transformer les P.O.S. en P.L.U., pour prendre en compte les nouvelles obligations légales voulues par l'Assemblée Nationale, en particulier le «développement durable».

## Quelles sont les nouveautés apportées par le P.L.U. ?

Le passage du P.O.S. (Plan d'Occupation des Sols) au P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme) correspond à une réelle évolution de l'urbanisme. Sans entrer dans les détails techniques, citons les grands axes de changement :

le P.L.U. affiche explicitement et dès le départ quel est le Projet global d'urbanisme de la collectivité. Ce « Projet d'aménagement et de développement durable » (P.A.D.D.) donne plus de sens à l'ensemble du document et notamment à la partie réglementaire ;

le P.L.U. doit s'attacher à respecter les principes du développement durable qui visent à « répondre aux besoins des générations présentes, sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ». Il s'agit de considérer ensemble, et de manière équilibrée, la facilitation du développement économique, le respect de l'environnement et des ressources naturelles, la satisfaction des besoins des habitants en logements – services – équipements - déplacements et l'exigence d'un cadre de vie de qualité ;

le P.L.U. ajoute la nécessité de concerter aussi en amont avec les habitants, c'est-à-dire dès la définition des orientations du projet d'urbanisme ;

le P.L.U. propose un nouvel outil d'encadrement des constructions, complémentaire au règlement : les « orientations d'aménagement ». Celles-ci permettent à la collectivité de préciser, sur certains secteurs sensibles ou fortement évolutifs, des principes détaillés d'aménagement de l'espace que devront respecter les constructions (sous forme de schémas ou de textes...).

## **Sur quel territoire le P.L.U. s'applique-t-il ?**

Le P.L.U. s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

Le P.L.U. est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la municipalité. Ce travail à l'échelle communale permet de mieux orienter l'évolution future d'une commune.

Pour les habitants, cela correspond à une simplification considérable : d'un hameau à l'autre les principes d'urbanisme et la réglementation demeurent cohérents.

## **Comment le P.L.U. est-il élaboré ?**

Pour réaliser ce P.L.U., la commune travaille en étroite coopération avec l'ensemble des partenaires concernés :

Territoires Indigo, cabinet d'urbanisme, le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Ardèche (CAUE), le Conseil régional et le Conseil général, le P.L.U. résulte aussi d'une concertation approfondie.

## **Quels autres documents le P.L.U. doit-il prendre en compte ?**

S'il participe d'un dialogue avec les institutions et la société civile, le P.L.U. doit aussi respecter les orientations définies par d'autres documents dont les principaux sont les suivants :

Les servitudes d'utilité publique : protection de monuments historiques, plan de prévention des risques naturels...

## **Personnes publiques associées**

### **Liste des Personnes publiques associées :**

Direction Départementale des Territoires

Conseil départemental de l'Ardèche

Conseil régional Auvergne Rhône Alpes

Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche

INAO

Chambre d'Agriculture

Communauté d'agglomération Privas Centre Ardèche

Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales

Architectes des Bâtiments de France

Communes limitrophes qui en font la demande

# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b>	<b>2</b>
<b>QU'EST-CE QUE LE P.L.U. ?</b>	<b>2</b>
<b>QUELLE EST LA VALEUR JURIDIQUE DU P.L.U. ?</b>	<b>2</b>
<b>POURQUOI MODIFIER LE DROIT DES SOLS ?</b>	<b>2</b>
<b>QUELLES SONT LES NOUVEAUTES APORTEES PAR LE P.L.U. ?</b>	<b>2</b>
<b>SUR QUEL TERRITOIRE LE P.L.U. S'APPLIQUE-T-IL ?</b>	<b>3</b>
<b>COMMENT LE P.L.U. EST-IL ELABORE ?</b>	<b>3</b>
<b>QUELS AUTRES DOCUMENTS LE P.L.U. DOIT-IL PRENDRE EN COMPTE ?</b>	<b>3</b>
<b>PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES</b>	<b>4</b>
<b>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>7</b>
<b>SECTION 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN</b>	<b>8</b>
<b>SECTION 2 – PRESENTATION DE LA COMPOSITION DU PLAN LOCAL D'URBANISME</b>	<b>8</b>
CONTENU ET FINALITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME :	8
LA PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME :	9
<b>SECTION 3 - ARTICULATION DES REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL</b>	<b>9</b>
<b>SECTION 4 - LES PERIMETRES PARTICULIERS AYANT UNE INCIDENCE SUR LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL</b>	<b>11</b>
LES OUTILS DU PROJET URBAIN :	11
GESTION DE L'HABITAT ANCIEN :	11
PERIMETRES DE PROTECTION :	12
PERIMETRES DE PREEMPTION :	12
<b>TITRE II – DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES</b>	<b>13</b>
<b>SECTION 1 – CHAMP D'APPLICATION DE LA RÈGLE D'URBANISME</b>	<b>14</b>
<b>SECTION 2 - LES DIFFÉRENTES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME</b>	<b>20</b>
<b>SECTION 3 - LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT</b>	<b>21</b>
DEFINITION, VALEUR JURIDIQUE ET CHAMP D'APPLICATION :	21
ENSEMBLES VEGETAUX ARBORES OU BATIS	21
GESTION DES FORMES URBAINES :	24
ORGANISATION ET MISE EN VALEUR DE LA TRAME VIAIRE :	26
SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIERES :	26
<b>SECTION 4 - LES DISPOSITIONS ÉCRITES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES</b>	<b>27</b>
RISQUE INONDATION :	28
INONDATION - SECTION 1 – PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX ZONES ROUGES - ALEA FORT	28
INONDATION - SECTION 2 – PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX ZONES BLEUES - ALEA FAIBLE	31
INONDATION - SECTION 3 – PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX ZONES ENCLAVEES	31
RISQUES LIES AUX GLISSEMENTS DE TERRAIN :	32
RISQUE INCENDIE :	33
ACCES, VOIRIE ET RESEAUX	34
DROIT A LA VILLE POUR LES PERSONNES HANDICAPEES	39
<b>territoires indigo - urbanisme – Itinéraire bis, paysagistes</b>	<b>5</b>

<b>SECTION 5 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</b>	<b>40</b>
<b>SECTION 6 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES</b>	<b>41</b>
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>43</b>
<b>CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</b>	<b>44</b>
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	45
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	46
<b>CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</b>	<b>54</b>
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	55
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	56
ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE	56
<b>CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT</b>	<b>63</b>
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	64
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	64
<b>CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX</b>	<b>70</b>
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	71
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	72
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER - AU</b>	<b>78</b>
CHAPITRE I	79
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	80
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	82
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>91</b>
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	92
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	92
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	93
<b>TITRE VI- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>98</b>
CHAPITRE I	99
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	100
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	101
<b>TITRE VII – EMPLACEMENTS RESERVES – ESPACES PAYSAGES – MEMENTO - DEFINITIONS</b>	<b>108</b>
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	109
LISTE DES ESPACES PAYSAGES ET DE CIRCULATION PIETONNE	111
MEMENTO - DEFINITIONS	112

# **TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES**

## **SECTION 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement et ses annexes, dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, et s'appliquent au territoire de la commune de COUX.

## **SECTION 2 – PRESENTATION DE LA COMPOSITION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

La présente section décrit sommairement le contenu, la finalité et la portée juridique de chaque pièce du dossier du plan local d'urbanisme.

### **Contenu et finalité du plan local d'urbanisme :**

*Conformément aux articles L.123-1 et R.123-1 à R.123-9 du Code de l'urbanisme, le dossier du plan local d'urbanisme se décompose comme suit :*

- **rapport de présentation** : il expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services et analyse l'état initial de l'environnement. Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la règle d'urbanisme. Il évalue les incidences du plan sur l'environnement.

- **projet d'aménagement et de développement durable** : il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

- **orientations d'aménagement par quartier ou par secteur** : elles permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement, une restructuration ou une mise en valeur particulière.

- **règlement** : il comprend un document écrit et des documents graphiques qui définissent le zonage et les règles d'occupation et d'utilisation des sols applicables à chaque terrain de la Communauté urbaine.

Le règlement écrit se décompose en quatre chapitres :

les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire (dont le lexique des termes employés par le règlement) ;

les dispositions communes à toutes les zones;

les dispositions zone par zone ;

la liste des servitudes d'urbanisme particulières.

- **Annexes** : elles constituent un recueil regroupant les contraintes affectant l'occupation et l'utilisation des sols autres que celles issues du règlement du plan local d'urbanisme.

### **La portée juridique du règlement du plan local d'urbanisme :**

Les occupations et utilisations du sol doivent être **d'une part compatibles** avec les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur lorsqu'elles existent, **d'autre part conformes** aux dispositions du règlement, qu'il soit écrit ou graphique.

L'autorité chargée d'instruire les demandes doit donc procéder à l'instruction et délivrer l'autorisation tant sur la base de ces deux documents que sur la base de prescriptions particulières édictées à partir d'autres législations et réglementations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol.

## **SECTION 3 - ARTICULATION DES REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL**

Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du titre I – chapitre I – section I et III de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme (articles R. 111.1 à R. 111.26), à l'exception des règles d'ordre public définies par les articles suivants qui continuent à s'appliquer.

### **Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :**

**Les dispositions impératives des règles générales d'urbanisme (Code de l'urbanisme):**

**Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme et celles relatives à l'acte de construire et à divers modes d'occupation et d'utilisation du sol :**

- Les articles R.111-2 à R.111-15

### **Les servitudes d'utilité publique :**

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du dossier du plan local d'urbanisme (annexe : servitudes d'utilité publique). Les règles de chaque zone du plan local d'urbanisme peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique. Le plan de protection des risques d'inondation constitue notamment une servitude d'utilité publique.

La liste des ouvrages non soumis à servitude, mais répertoriés graphiquement, est jointe en annexe du plan local d'urbanisme à titre d'information.

### **Le raccordement des constructions aux réseaux :**

Outre les règles édictées par le plan local d'urbanisme, il est rappelé que les raccordements des constructions aux réseaux d'eau et d'assainissement doivent également satisfaire :

**aux règles de salubrité et de sécurité publique** spécifiées notamment dans le Code civil, le Code de la santé publique, le Code de la construction et de l'habitation, le Code général des collectivités territoriales ;

**au règlement sanitaire départemental ;**

**aux règlements :**

- du service public d'assainissement collectif ;
- du service public d'assainissement non collectif dès lors qu'il existe ;
- et au règlement du service public de l'eau.

aux dispositions de **l'article L.111-4 du Code de l'urbanisme** relatif à l'insuffisance des réseaux en zone constructible rappelé ci-après :

«Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés».

## **SECTION 4 - LES PERIMETRES PARTICULIERS AYANT UNE INCIDENCE SUR LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL**

Il s'agit des périmètres visés aux articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'urbanisme et qui sont reportés en annexe du plan local d'urbanisme.

Dans ces périmètres, s'appliquent des dispositions destinées à assurer la mise en oeuvre soit d'un projet urbain au moyen d'outils particuliers tel que l'outil d'urbanisme opérationnel, de financement de l'aménagement, de requalification du bâti existant ou de résorption d'îlots insalubres, soit d'actions foncières liées à ces opérations.

### **Les outils du projet urbain :**

Lotissements ayant conservé leurs règles d'urbanisme :

Les règles d'urbanisme spécifiques contenues dans les documents approuvés des lotissements sont maintenues en vigueur selon les dispositions prévues à l'article L.442-9 et L.442-10 du Code de l'urbanisme.

### **Gestion de l'habitat ancien :**

#### **Secteur sauvegardé :**

Secteur présentant un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles bâtis ou non.

#### **Résorption de l'habitat insalubre :**

Périmètre destiné à une opération publique, sous maîtrise d'ouvrage locale, permettant le traitement de l'insalubrité irrémédiable par acquisition publique de terrains ou d'immeubles impropres à l'habitation dans une optique de protection, de relogement et d'amélioration des conditions de vie des occupants.

#### **Périmètres de restauration immobilière :**

Au sein de ces périmètres, des opérations de restauration immobilière peuvent intervenir. Elles ont comme objectif la réalisation de travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition, ayant pour conséquence la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.

**Périmètres de protection :**

**Périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre :**

En application de l'article L.571-10 du Code de l'environnement, les infrastructures de transport terrestre ont été identifiées et classées en cinq catégories par arrêtés préfectoraux qui déterminent ainsi les secteurs exposés à des nuisances sonores. Dans ces secteurs, les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement sont soumises à des prescriptions particulières de protection acoustique. Les arrêtés préfectoraux figurent en annexe du plan local d'urbanisme.

**Périmètres de préemption :**

**Le droit de préemption urbain est institué sur l'ensemble des zones U et AU** du territoire communautaire ; en outre sont institués des périmètres de préemption urbains renforcés en application de l'article L.211-1<sup>er</sup> du Code de l'urbanisme dont la liste figure en annexe du plan local d'urbanisme.

**En application de l'article L.142-1 du code de l'urbanisme**, il est institué des zones de préemption dans les espaces naturels sensibles du département ; la liste des zones de préemption dans ces espaces figure en annexe du plan local d'urbanisme.

## **TITRE II – Dispositions communes a l'ensemble des zones**

## **SECTION 1 – CHAMP D'APPLICATION DE LA RÈGLE D'URBANISME**

### **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 environnantes.

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 leurs égards.

Pour les adaptations mineures, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Travaux confortatifs, d'aménagement ou de reconstruction après sinistre des constructions existantes :

### **Règle :**

Sont admis dans l'ensemble des zones du présent plan local d'urbanisme :

- les travaux confortatifs et d'aménagement à l'intérieur du volume bâti, sur les constructions existantes, non rendues à l'état de ruine, nonobstant les dispositions des articles 3 à 11 du règlement de la zone concernée ;

- la reconstruction à l'identique des constructions détruites après sinistre ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles 1 à 14 du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure) ;

- l'édification de cages d'escalier, d'ascenseur ou de sas d'entrée d'immeuble, liée à la sécurité, à la mise en conformité ou à l'amélioration des immeubles existants, indépendamment des dispositions du règlement de la zone concernée. Des prescriptions particulières peuvent toutefois être imposées de façon à ce que ces installations ne portent pas atteinte à la composition des cours, des espaces extérieurs et des façades des immeubles. Des implantations différentes de celles fixées à l'alinéa ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- mise en oeuvre d'un ordonnancement architectural ou urbain mieux adapté au regard de l'implantation et de la volumétrie différente des constructions environnantes ainsi que de la trame bâtie ; en outre dès lors qu'une construction est réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée différemment de la règle définie ci-dessus, elle doit être implantée en continuité de la construction existante dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;

- caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs limites de référence) de l'objectif d'une meilleure insertion de la construction au tissu environnant ;

terrain d'assiette de la construction objet de la demande grevé pour partie d'un emplacement réservé figurant aux documents graphiques : la construction doit être implantée dans le respect de l'harmonie générale du site et du caractère des constructions et des tissus urbains environnants.

**Prescriptions particulières** (article L.123-5 du Code de l'urbanisme) :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructions en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente recueille l'accord du Préfet et du Maire ou du Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire ».

Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs (Article L.111-3-2<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'urbanisme) :

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de [l'article L. 421-5](#), la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

**Permis de construire, déclarations préalables et autorisations d'urbanisme**

**Constructions nouvelles :**

- elles sont par principe soumises à permis de construire,

le décret fixe la liste exhaustive des constructions soumises à simple déclaration et de celles qui sont dispensées de formalités.

Sont soumises à permis de construire, les constructions qui créent plus de 20 m<sup>2</sup>

de surface hors oeuvre brute (SHOB).

**Le permis de construire ne porte que sur des biens immobiliers**

- Les biens mobiliers (bateaux, péniches, caravanes, mobil-homes, camping-cars) ne sont jamais soumis à permis de construire,

Le stationnement des caravanes, mobil-homes et camping-cars peut, en revanche, être soumis à une déclaration préalable.

**Différence entre permis de construire d'une opération complexe et lotissement :**

**- Il y a permis de construire chaque fois qu'une ou plusieurs personnes demandent l'autorisation de réaliser des constructions sur un terrain :**

- même si ce terrain doit être divisé pendant le chantier ou après l'achèvement des constructions,

- même si les constructions doivent être réalisées par des constructeurs différents, demandeurs communs du permis de construire ou bénéficiaires d'un transfert partiel du permis.

En effet, dès lors que l'ensemble du projet (aménagement et constructions) est connu lors de la demande, il est inutile d'exiger un permis d'aménager un lotissement.

**Travaux sur constructions existantes :**

- ils sont par principe dispensés de formalités,

le décret fixe la liste exhaustive des travaux sur constructions existantes soumis à permis de construire et de ceux qui sont soumis à une simple déclaration préalable.

Sont soumises à déclaration préalable :

- les constructions qui créent entre 2 et 20 m<sup>2</sup> de SHOB,

- les constructions de moins de 2 m<sup>2</sup> qui ont une hauteur de plus de 12 mètres.

- Toutes les infrastructures (routes, ponts, digues...) sont exclues du champ du permis ou de la déclaration préalable, sauf dans les secteurs sauvegardés et les sites classés.

- Il existe des cas particuliers : éoliennes, piscines, murs, constructions dans les sites classés et les secteurs sauvegardés.

**Aménagements :**

- ils sont par principe dispensés de formalités,

le décret fixe la liste exhaustive des aménagements soumis à permis d'aménager et de ceux qui sont soumis à une simple déclaration préalable.

**Permis d'aménager :**

**Il y a lotissement (soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable) chaque fois qu'une ou plusieurs personnes demandent, sur une période de moins de dix ans, l'autorisation de diviser un terrain pour vendre ou attribuer des lots à des personnes qui demanderont *ultérieurement* des permis de construire distincts.**

En effet, dès lors que l'ensemble du projet (aménagement et constructions) n'est pas connu lors de la division du terrain, il est indispensable que la commune ou l'Etat puisse vérifier que l'aménagement et le plan de division envisagés ne vont pas compromettre le développement harmonieux de la ville.

**Lotissements soumis à permis d'aménager et lotissements soumis à simple déclaration préalable :**

- **Sont soumis à permis d'aménager les lotissements de plus de 2 lots :**
  - lorsqu'ils prévoient des voies et des espaces publics ou collectifs,
  - lorsqu'ils sont situés dans un secteur sauvegardé ou un site classé (même s'ils ne créent pas de voies ou d'espaces collectifs).
- **Sont soumis à déclaration préalable les lotissements qui ne créent pas de voies ou d'espaces publics ou collectifs, quel que soit le nombre de lots.**

**Démolitions :**

- le décret impose un permis de démolir dans les secteurs protégés (secteurs sauvegardés, sites, périmètres de protection des monuments historiques, ZPPAUP),  
les communes peuvent l'instituer ailleurs.

**Le permis de démolir ne porte plus que sur la protection du patrimoine bâti et de l'urbanisme**

- Le permis de démolir est désormais exclusivement destiné à empêcher la démolition de bâtiments protégés au titre du patrimoine urbain ou architectural. C'est pourquoi le décret ne l'impose que dans les secteurs protégés par l'Etat, le conseil municipal pouvant l'instituer en dehors de ces secteurs.

**Délais d'instruction :**

- **Un "délai de base" est fixé par le décret. Il figurera sur le récépissé remis au demandeur lors du dépôt de son dossier en mairie.**

Ce délai est de :

- 1 mois pour les déclarations,
- 2 mois pour les PC de maisons individuelles et les permis de démolir,
- 3 mois pour tous les autres permis.
- **Un délai différent, pourra être fixé lorsque certaines consultations sont nécessaires (Architecte des Bâtiments de France, commission de sécurité...).**

Cette majoration de délai doit *impérativement* être notifiée au plus tard un mois après le dépôt du permis et ne peut pas être modifiée ultérieurement, sauf cas exceptionnels limitativement énumérés par le décret.

Si le dossier est incomplet (Cf. contenu des dossiers) les pièces manquantes doivent également être demandées dans le premier mois.

**- A la fin du premier mois, le demandeur connaît donc précisément le délai dans lequel la décision doit intervenir.**

**A l'issue du délai d'instruction, le demandeur aura presque toujours un permis tacite en cas de silence de l'autorité compétente.**

- Le permis tacite est généralisé, même dans les secteurs où l'accord de l'ABF est requis : dans ces secteurs, le silence de l'autorité compétente vaudra permis tacite en cas d'accord express ou de silence de l'ABF.

- Si l'ABF émet, dans le délai qui lui est imparti, un avis défavorable ou un avis assorti de réserve, il devra notifier copie de cet avis au demandeur, en lui indiquant qu'en conséquence, il ne pourra pas bénéficier d'un permis tacite.

Dans les rares cas où un permis tacite n'est pas possible, le silence vaut refus tacite, qui est susceptible de recours et d'indemnisation, s'il est illégal.

**Occupations ou utilisations du sol soumises à déclaration préalable :**

Outre les constructions soumises au régime du permis de construire, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à déclaration préalable applicable à certaines occupations ou utilisations du sol :

la création d'une superficie inférieure à 2 mètres carrés et d'une hauteur supérieure à 12 mètres carrés ;

la création d'une superficie de plus de 2 mètres carrés mais inférieure ou égale à 20 mètres carrés, quelle que soit la hauteur (exemple : création d'une pièce supplémentaire) ;

l'installation d'une piscine dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 mètres carrés, non couvertes ou dont la couverture fait moins de 1,80 mètres de hauteur au dessus du sol ;

les châssis et serres dont la hauteur est comprise entre 1,80 mètres et 4 mètres ;

les murs d'une hauteur supérieure ou égale à 2 mètres ;

les travaux de ravalement ;

l'installation d'une clôture dans une zone protégée ;

le changement de destination d'un bâtiment en l'absence de travaux.

*Attention* : un permis de construire peut être nécessaire si l'habitation se trouve dans une zone classée, à proximité d'une église...

## **SECTION 2 - LES DIFFÉRENTES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le règlement du plan local d'urbanisme distingue plusieurs grandes catégories de zones :

**Les zones urbaines (dites zones U)**, concernant les secteurs qui sont déjà urbanisés et quel que soit leur niveau d'équipement, dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble.

**Les zones à urbaniser (dites zones AU)**, correspondant à des secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâti, destinés à recevoir une extension urbaine, et qui peuvent être urbanisées à l'occasion soit d'une modification ou d'une révision du plan local d'urbanisme, ou de la réalisation d'opérations d'équipement, d'aménagement ou de construction prévues par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

**Les zones agricoles (dites zones A)**, recouvrant des secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elles soient de nature agronomique, biologique ou économique.

**Les zones naturelles et forestières (dites zones N)**, regroupant des secteurs équipés ou non, de nature très variée, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'une exploitation forestière, soit pour répondre à la nécessité de conserver une proportion d'espaces naturels conformément au principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection définie à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme.

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

## **SECTION 3 - LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT**

### **Définition, valeur juridique et champ d'application :**

Les dispositions écrites et graphiques du règlement ont la même valeur juridique ; les premières citées s'articulent avec la règle écrite (en complément ou substitution) et figurent dans la légende des documents graphiques ; la présente section définit les outils utilisés, la localisation de leurs effets dans la règle et pour certains d'entre eux, les dispositions réglementaires afférentes. Les prescriptions graphiques du règlement ont pour objet notamment l'édition de dispositions relatives soit à la gestion de certaines destinations, soit à la protection ou à la mise en valeur d'ensembles bâtis, végétaux ou arborés, soit à la gestion de formes urbaines, soit à l'organisation et à la préservation d'éléments de la trame viaire, soit à des servitudes d'urbanisme particulières.

### **Ensembles végétaux arborés ou bâtis**

#### **Les éléments ou ensembles végétaux :**

##### **Ensemble à protéger :**

##### **- Espace boisé :**

Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignements, à conserver, à protéger ou à créer.

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

##### **- Espace boisé ponctuel – arbre remarquable :**

La protection instituée au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme se limite dans ce cas à la surface couverte par le houppier.

##### **Espaces végétalisés à créer :**

Les espaces végétalisés à créer dès lors qu'ils figurent aux documents graphiques doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale sur la totalité de leur emprise.

### Éléments de paysage à valoriser :

- Les éléments de paysage à valoriser, localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés sur les documents graphiques.

#### - Plantation sur domaine public :

Les plantations sur le domaine public doivent être préservées. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre la conservation des plantations sur le domaine public ne peuvent être mis en oeuvre qu'à la double condition :

de poursuivre un objectif d'intérêt général ;

de compenser quantitativement les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

#### - Terrains urbains cultivés :

Il s'agit d'espaces situés en zone urbaine et faisant l'objet d'une protection particulière prévue à l'article L.123.1.9° du Code de l'urbanisme ; il peut s'agir par exemple de vergers ou de jardins familiaux. Sur les terrains urbains cultivés inscrits aux documents graphiques seuls les travaux et constructions légères destinés à leur gestion, à leur mise en valeur sont autorisés.

#### - Éléments ou ensembles végétaux et règles d'implantation :

Des implantations différentes de celles fixées aux articles 6, 7 et 8 du règlement de chaque zone peuvent être autorisées ou imposées afin d'assurer la préservation d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces classés », « espaces boisés ponctuels – arbre remarquable », sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ou sous la légende « fuseaux paysagés inconstructibles ».

\* la liste des « fuseaux paysagés inconstructibles » figure en annexe du présent document

- Espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble :

Les espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble, réalisés en application des dispositions d'urbanisme applicables à l'opération considérée lors de l'autorisation de construire, de lotir ou d'aménager, doivent être protégés et mis en valeur.

- Secteurs ou éléments bâtis à préserver :

Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés dans les secteurs et les sous-secteurs affectés d'un indice « p », ainsi que les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme identifiés aux documents graphiques comme « éléments bâtis à préserver », doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques ou écologiques des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ou le secteur.

Des implantations différentes de celles fixées aux articles 6, 7 et 8 du règlement de chaque zone peuvent être autorisées ou imposées pour assurer la prise en compte de constructions protégées au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que les espaces végétalisés organisant l'unité foncière.

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques sous la légende « éléments bâtis à préserver » sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :

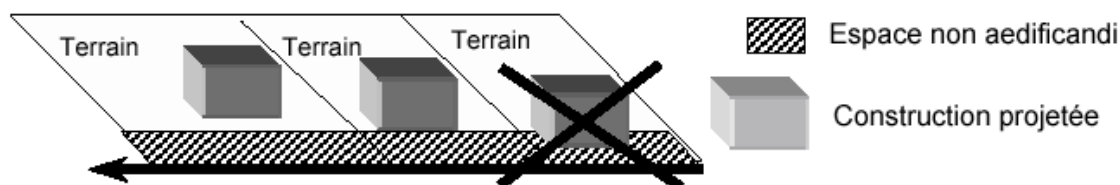
des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments ;

de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.

## Gestion des formes urbaines :

### Espace non aedificandi :

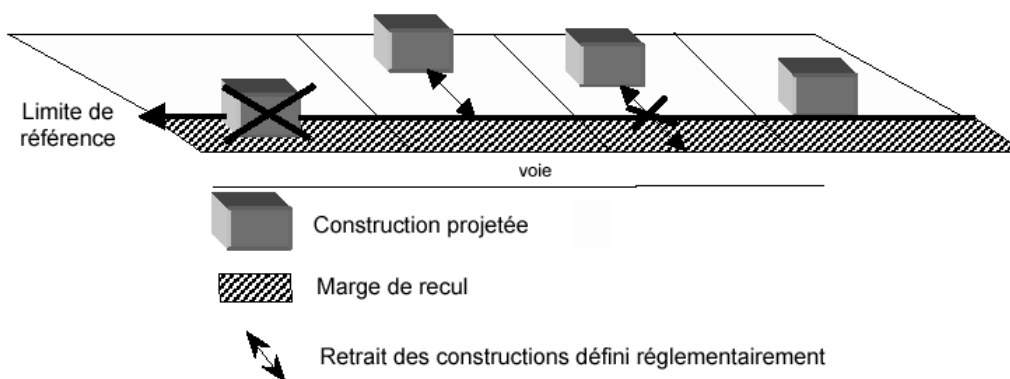
Il s'agit d'une emprise définie graphiquement interdisant l'implantation de toute construction y compris les parties enterrées (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) mais non compris les clôtures.



### Marge de recul :

Il s'agit d'emprises définies graphiquement à l'intérieur desquelles toute construction est interdite y compris les constructions enterrées (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée), mais non compris les clôtures.

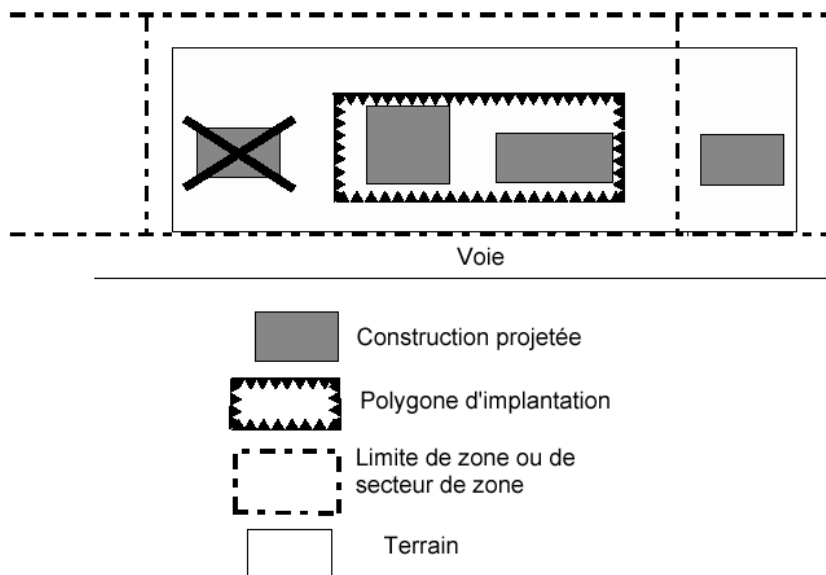
La marge de recul constitue une limite de référence au sens de l'article 6 de la zone concernée.



### Polygone d'implantation :

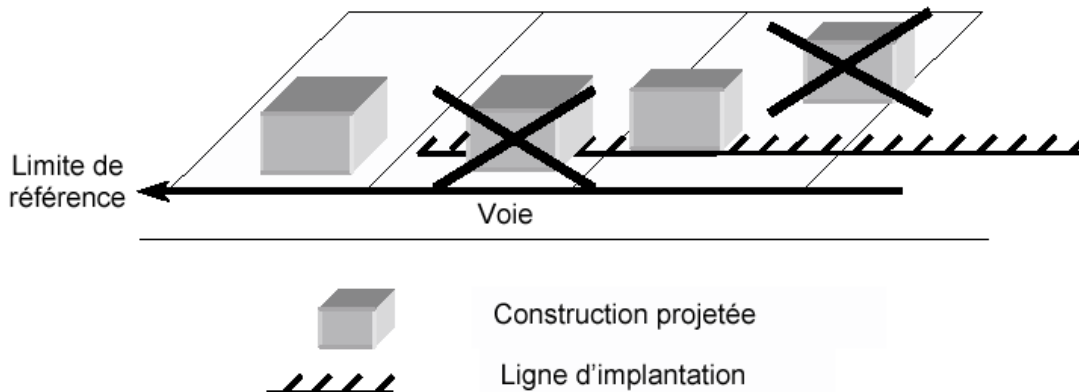
Il s'agit d'une emprise graphique à l'intérieur de laquelle les constructions doivent être implantées. Dans les zones ou secteurs de zone pour lesquelles les polygones d'implantation sont délimités aux documents graphiques et sauf dispositions contraires du règlement de zone, les constructions, travaux ou ouvrages dépassant de plus de 0,60 mètre le sol naturel ne sont autorisés qu'à l'intérieur de la délimitation de leur emprise. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme situées à l'extérieur de ceux-ci, seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, les extensions mesurées dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter leur emprise au sol existante de plus de 5 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, travaux, ouvrages, relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement et aux clôtures.



**Ligne d'implantation :**

Lorsqu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties de constructions non enterrées, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.



**Prescriptions de continuité ou de discontinuité obligatoire :**

Dès lors qu'est inscrit aux documents graphiques :

- une prescription de continuité obligatoire, les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ; toutefois, dans les opérations d'ensemble, l'ordre continu des constructions peut être interrompu dès lors que ladite interruption autorise le débouché sur une voie publique ou privée de la desserte interne à l'opération projetée ;
- une prescription de discontinuité obligatoire, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu.

## **Organisation et mise en valeur de la trame viaire :**

### **Cheminement à préserver :**

Les cheminements à préserver doivent être maintenus dans leur fonction tout en admettant une adaptation de leur tracé.

### **Débouché piétonnier ou débouché de voirie :**

Dès lors que figurent aux documents graphiques des débouchés piétonniers ou des débouchés de voirie, la conception des voies et cheminements doit prendre en compte ces prescriptions quant à leur tenant et aboutissant, avec une tolérance de plus ou moins 5 mètres par rapport au positionnement prévu dans les documents graphiques.

### **Servitudes d'urbanisme particulières :**

La liste des servitudes d'urbanisme particulières, identifiées ci-après, figure dans les dossiers communaux :

#### **Les emplacements réservés** (article L.123-1 6 ° du Code de l'urbanisme) **pour :**

- équipement public ou d'intérêt général ;
- espace vert ou terrain de sport public ;
- voirie ;
- cheminement piéton et cycliste.

\*Liste des emplacements réservés en annexe du présent document

**Les servitudes de constructibilité restreinte** (article L.123-2 a) du Code de l'urbanisme ) repérées aux documents graphiques sous la légende « *périmètres d'attente de projet* » ;

**Les emplacements réservés pour programme de logements** (article L.123-2 b) du Code de l'urbanisme) ;

**La localisation préférentielle pour équipements** (article L.123-2 c) du Code de l'urbanisme) ;

**Les éléments bâtis à préserver** (article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme) ;

**Les espaces boisés ponctuels** (arbres remarquables) (article L.130-1 du Code de l'urbanisme).

## **SECTION 4 - LES DISPOSITIONS ÉCRITES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES**

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des zones et secteurs de zones, du présent règlement, sauf indication contraire. Toutefois, dès lors que des prescriptions particulières sont édictées aux articles correspondants dans les règlements de zone et qui ne leur sont pas contraires, celles-ci complètent ou se substituent aux règles fixées ci-après.

### **Risque inondation :**

La prévention des risques d'inondation est organisée autour du Plan de Prévention des Risques (P.P.R.I) de la vallée de l'Ouvèze , approuvé en date du 12 mars 2003.

On identifie comme zone inondable :

-Zones « **Rouges** » : zone inondable présentant un **risque grave d'inondation** du fait de

la hauteur ou de la vitesse d'écoulement des eaux

-Zones « **bleues** » : zones exposées à un **risque modéré** d'inondation.

La commune de COUX est exposée à un aléa fort. Seul existe sur la commune un périmètre de « risque grave d'inondation ».

Les zones de prévention des risques d'inondation ont été établies afin d'assurer la prise en compte de ces risques dans le Plan Local d'Urbanisme. Les périmètres concernant ces zones de prévention sont repérés aux documents graphiques sous la légende « *inondation : ruisseaux non domaniaux* », et les dispositions qui s'y rattachent sont détaillées ci-après :

## **Inondation - Section 1 – PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX ZONES ROUGES - ALEA FORT**

### **ARTICLE I 1-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Toute nouvelle construction ou installation de quelque nature qu'elle soit, à l'exception de celles visées à l'article R2
- La démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues
- La reconstruction d'un bâtiment détruit par l'effet d'une crue
- l'extension des bâtiments par augmentation de l'emprise au sol
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement, rénovation,...
- Le changement de destination conduisant à augmenter la population exposée
- L'aménagement à quelque usage que ce soit des sous-sols existants sauf en vue de la réduction des risques
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les aires de stationnement
- Les caravanes isolées, habitations légères de loisirs
- Les remblais

ARTICLE I 1-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL  
AUTORISEES

Sont autorisés à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets :

Les travaux d'entretien des bâtiments existants, sans augmentation de la population exposée.

- L'extension des constructions, limitée à 10 m<sup>2</sup>, et seulement pour la réalisation de locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, et sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des crues.

- La surélévation mesurée des constructions existantes.

- La construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de la zone d'écoulement.

- L'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités dont notamment :

- La réalisation d'un point d'attente secours à au moins 0,5 m au dessus de la cote de référence, de capacité correspondant à l'occupation des locaux, et limité à 10 m<sup>2</sup>, pour les constructions existantes ne disposant pas de plancher à plus de 0,5 m au dessus de cette cote

- La mise hors d'eau des réseaux et la mise en place de matériaux insensibles à l'eau sous le niveau de la crue de référence

- La réalisation de mesures d'étanchéité du bâtiment sous le niveau de la crue de référence (obturation des ouvertures, relèvement des seuils,...)

- La protection contre l'entrée d'eau en cas de crue, pour les parties de bâtiments situés sous le niveau de la crue de référence ; les menuiseries, portes, fenêtres, vantaux, revêtements de sol et de murs, protections phoniques et thermiques, doivent pouvoir résister à l'eau ; les ouvertures doivent être rendues étanches.

- Le déplacement ou la reconstruction des clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux selon les prescriptions de l'article R3.

- La mise en place de dispositifs pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux, polluants ou flottants (arrimage, étanchéité, mise hors d'eau).

- La démolition des constructions

Les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation

La création de carrières, ballastières et gravières sans installations fixes ni stockage ou traitement de matériaux susceptibles de gêner l'écoulement des crues

- L'aménagement de terrains de plein air, de sport et de loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction

- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou à réduire le risque

- Les réseaux d'irrigation et de drainage avec bassin d'orage destinés à compenser les effets sur l'écoulement des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements.

### ARTICLE I 1-3 – CLOTURES

Sont interdits :

Les grillages fins et les clôtures végétales, les murs pleins

Sont autorisés :

- Les clôtures constituées d'au moins 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m, de manière à permettre un libre écoulement des eaux.

- En zone urbaine, les clôtures grillagées à large maille (minimum 15 cm\*15 cm) peuvent être admises.

- En bordure des emprises autoroutières, ferroviaires, ou en bordure du canal EDF, des clôtures différentes de celles indiquées ci dessus pourront être autorisées pour motif de sécurité sous réserve d'assurer une transparence hydraulique

### ARTICLE I 1-4 – PLANTATIONS

Sont interdits :

-Les plantations en haies.

-Les plantations de plus de 0,50 m de haut qui dépasseraient une surface supérieure à 20 % de la superficie totale.

-Les plantations de plus de 0,50 m de haut, de plus de 20 m<sup>2</sup> de superficie d'un seul tenant.

Sont autorisées :

-Les plantations permanentes limitées à des arbres de haute tige, régulièrement élagués jusqu'au niveau de la crue de référence

## **Inondation - Section 2 – PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX ZONES bleues - ALEA FAIBLE**

Il n'existe pas sur le territoire de la commune de Coux de zone dite bleue, du point de vue du PPR, zones d'aléa faible.

## **Inondation - Section 3 – PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX ZONES enclavées**

Toutes les occupations et utilisations du sol admises au Plan Local d'Urbanisme sont autorisées (en fonction du type de zone concernée (Zones U, Zones A, Zones N).

Dans ces secteurs, une information relative au risque d'isolement devra être réalisée auprès des habitants et autres candidats à la construction.

## **Risques liés aux glissements de terrain :**

### **ZONES DE PREVENTION :**

La prévention de risques de glissement de terrain est intégrée au plan local d'urbanisme par le biais de l'identification d'un périmètre figurant sous la légende « zone de prévention ». Les terrains situés à l'intérieur de la délimitation de leur emprise présentent, en raison de leur pente, de la nature du sol et du sous-sol, des conditions hydrauliques de la zone, un risque de glissement de terrain qu'il convient de prendre en compte. Sur les terrains compris dans cette zone, les occupations et utilisations du sol doivent garantir la stabilité géotechnique des constructions projetées et de leur environnement (constructions, terrains...), et ne doivent pas constituer un obstacle aux régimes hydrauliques superficiels et souterrains. Le pétitionnaire expose dans le dossier de demande de permis de construire, les moyens mis en œuvre pour que la construction, le travail ou l'ouvrage objet de la demande respecte les prescriptions édictées à l'alinéa précédent.

Règlements municipaux pris en application du pouvoir de police du Maire : par ailleurs les occupations ou utilisations du sol doivent respecter les prescriptions des règlements municipaux pris en application du pouvoir de police du Maire.

### **Risque incendie :**

#### **NUISANCES LIEES AUX ACTIVITES INDUSTRIELLES, ARTISANALES, SCIENTIFIQUES ET TECHNIQUES :**

Les constructions à destination industrielle, technique, scientifique ou artisanale doivent être conçues (qu'elles fassent ou non l'objet d'un classement au titre de la loi de 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement), afin de prévenir toute incommodité pour le voisinage et d'éviter, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, tout risque d'insalubrité ou de dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens et à l'environnement conformément à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme. Les moyens techniques à mettre en oeuvre doivent être définis en fonction d'une part, de la nature et de l'importance de la nuisance et d'autre part, des composantes de l'environnement urbain dans lequel la construction est implantée.

#### **RISQUE D'INCENDIE LIE AUX ZONES NATURELLES (TYPE FEUX DE FORET)**

La prévention de risques feux de forêts est intégrée au plan local d'urbanisme par le biais de l'identification d'un périmètre figurant sous la légende « zone de prévention ». Les terrains situés à l'intérieur de la délimitation de leur emprise présentent une exposition à un aléa feux de forêt moyen à fort.

Tous les abords des constructions situées dans ou à proximité des forêts doivent être débroussaillés sur une profondeur de 50 mètres ainsi que les voies d'accès sur une largeur de 10 mètres de part et d'autre des voies d'accès aux bâtiments. Le Maire ou le Préfet peut porter la zone à débroussailler à 100 ou 200mètres autour des bâtiments.

Les travaux sont à la charge du propriétaire de l'habitation ou ses ayant droits. Ces travaux peuvent s'étendre sur des parcelles voisines.

#### **RISQUE D'INCENDIE LIE AUX ZONES NATURELLES (TYPE FEUX DE FORET) – OBLIGATION DE DEBROUSSAILLEMENT**

Les propriétaires de parcelles situées en zone U (UA, UB, 1AU) sont tenus d'effectuer à leurs frais le débroussaillage intégral de leurs parcelles.

Les propriétaires de parcelles bâties hors zones U (A et N) sont tenus d'effectuer à leurs frais le débroussaillage de leurs parcelles dans un rayon de 50 m autour des habitations, bâtiments et sites d'activité humaine, ainsi que de 10 m de part et d'autre de leurs accès.

## **Accès, voirie et réseaux**

Les dispositions des articles ci-dessous s'appliquent à l'ensemble des zones du règlement communal. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante ménagée sur un fond voisin, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

### **ACCES**

#### - Définition

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

#### - Règle générale

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

En outre, les 5 premiers mètres des chemins ou voies localisés sur le terrain d'assiette d'une construction et assurant la desserte automobile interne depuis l'accès doivent présenter une pente maximale de 5 %.

Cette disposition n'est pas applicable aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

### **LA VOIRIE**

#### - Définition

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

#### - Règle générale

Les voiries existantes :

Les voiries existantes doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées afin de permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

- Les voiries nouvelles :

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasse. En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit :

- bénéficier d'au moins deux accès sur la voirie existante, dont la localisation est déterminée sur le fondement du fonctionnement et de la composition de la trame viaire environnante ;
- contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

- Voirie en impasse :

L'aménagement de toute voirie en impasse peut être admis :

- pour les voies représentées en impasse aux documents graphiques ;
- pour les opérations de 5 lots ou de 5 constructions au plus, dès lors qu'elles n'excèdent pas 10 logements,
- pour les opérations réalisées successivement dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies ;
- en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux, ou en présence d'une servitude d'urbanisme édictée par le règlement.

Toute voirie en impasse doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules, dès lors qu'elle dépasse 60 mètres. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les voies en impasse ne disposant pas d'une aire de retournement, doivent présenter un aménagement adapté (3 m<sup>2</sup> minimum) au stockage des ordures ménagères. Dans tous les cas, les caractéristiques de la voie et de ses aménagements doivent satisfaire aux exigences techniques de l'annexe sanitaire « propreté » du PLU.

- Pans coupés :

A l'occasion des constructions nouvelles, des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies, pour permettre une meilleure visibilité.

- Règles particulières

Cheminement à préserver :

Les cheminements à préserver repérés aux documents graphiques doivent être maintenus dans leur fonction, une adaptation de leur tracé étant toutefois admise.

Débouché de voirie et piétonnier :

Dès lors que figurent aux documents graphiques des débouchés piétonniers et des débouchés de voirie, la conception des voies et cheminements doit prendre en compte ces prescriptions, quant à leur tenant et aboutissant, avec une tolérance de plus ou moins 5 mètres par rapport à l'implantation prévue dans les documents graphiques.

- Plan masse :

Dans les secteurs de plan masse, les voiries nouvelles, les cheminements piétonniers et cyclables doivent être conçus dans leur tracé et leurs débouchés en compatibilité avec les indications ou dans le respect des prescriptions inscrites au plan masse. Dans le cas où de telles indications ne sont pas inscrites au plan masse, il y a lieu d'appliquer les dispositions définies aux paragraphes ci-dessus.

**EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite de distribution du réseau public d'eau potable.

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur. Lorsque les besoins industriels ne peuvent être assurés par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

**ASSAINISSEMENT**

- Eaux domestiques

Dans les **zones d'assainissement collectif définies dans le document graphique**, toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Dans les **zones d'assainissement non collectif définies dans le document graphique**, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur, est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetée.

- Eaux non domestiques (eaux industrielles, eaux de nappe, eaux de refroidissement...)

Dans les **zones d'assainissement collectif**, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à **un arrêté d'autorisation de déversement**, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Dans les **zones d'assainissement non collectif**, l'assainissement non collectif doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

- Eaux de drainage des terrains

Le rejet des eaux de drainage des terrains dans le réseau n'est pas admis.

Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs ainsi identifiés.

- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

**En l'absence de réseau**, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Dans les **zones pourvues d'un réseau**, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales par la Collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

Dans les **zones de limitation de l'imperméabilisation et de maîtrise des eaux de ruissellement**, délimitées dans les annexes sanitaires, toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

### **SECURITE INCENDIE**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en oeuvre les moyens complémentaires nécessaires.

### **RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ET DE TELEDIFFUSION**

Tout immeuble collectif doit être équipé :

- soit d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur ;
- soit d'un branchement au réseau câblé.

### **Droit à la ville pour les personnes handicapées**

Toute construction doit prendre en compte l'accès à la ville par les personnes handicapées (mobilité réduite, déficience visuelle, etc.), qu'il s'agisse de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de réalisation d'accès, de circulation piétonne ou de stationnement, dans le respect des lois et règlements afférents à ce domaine. Les constructions neuves ou réhabilitations lourdes de logements collectifs, d'établissements recevant du public, ou de programmes de bureaux, ainsi que la voirie et les cheminements desservant ces immeubles, doivent être conformes aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Les voies doivent notamment répondre aux normes minimales en vigueur concernant la circulation des handicapés moteurs (article R.111-18 du Code de la construction et de l'habitation).

**Des dispositions différentes du règlement de la zone concernée, relatives à la densité des constructions (article 9 et 14), à leur implantation (articles 6, 7, 8), à leur hauteur (article 10), ou aux linéaires commerciaux et artisanaux ou toutes activités (article 2), peuvent être admises pour la construction, l'aménagement, l'extension ou la surélévation de logements effectivement destinés à être occupés par des personnes handicapées.**

Tous les logements accessibles par ascenseur ou en rez-de-chaussée doivent être adaptés, conformément aux dispositions légales.

En outre, dans les programmes d'au moins 35 logements, réalisés en une ou plusieurs tranches, un logement et une place de stationnement au moins sur 35 devront être adaptés aux personnes handicapées et être susceptibles de répondre à toutes les pathologies. Dans le cas de réhabilitation de locaux commerciaux, l'adaptation des accès à l'intention des personnes à mobilité réduite, en fonction de la dimension, des capacités d'accueil et de la configuration des locaux peut être exigée.

## **SECTION 5 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

La zone UA et son sous-secteur UAi

La zone UB et son sous-secteurs Ubi

La zone UT

La zone UX

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

La zone 1AU et ses sous secteurs 1AU1, 1AU2, 1AU3 et 1AU4

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :

La zone A et son sous-secteur Ap

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :

La zone N et ses sous-secteurs Np et Nt

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

Le plan local d'urbanisme définit également :

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

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

Les espaces boisés à conserver ou à créer (article R 123-11 du Code de l'Urbanisme).

## **SECTION 6 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés marqués au document graphique.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.

L'implantation d'habitations légères de loisirs est interdite en dehors des terrains destinés à cet usage.

Le stationnement des caravanes est interdit dans les espaces boisés

Les constructions édifiées le long des voies classées bruyantes sont soumises aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique aux abords de ces voies.

Nouveau zonage du PLU – A titre indicatif

UA	<p>Zone urbaine mixte, ancienne, au caractère essentiellement résidentiel sous forme d'habitat individuel et collectif avec présence de commerces, services et activités non nuisantes.</p> <p><u>1 sous secteur :</u></p> <p>UAi : Zone d'habitat ancien à forte valeur patrimoniale où l'assainissement collectif est absent</p>
UB	<p><i>Zone urbaine résidentielle récente sous forme d'habitat individuel isolé ou groupé et de lotissement.</i></p> <p><u>1 sous secteur :</u></p> <p>UBi : zone avec une urbanisation préexistante de faible densité, la continuité de la densité parcellaire et bâtie est recherchée dans la logique de préservation des qualités des sites</p>
UT	<p>Zone urbaine à vocation de tourisme, d'activités de loisirs et sportives</p>
UX	<p>Zone urbaine destinée à accueillir principalement des activités artisanales, industrielles, commerciales ou des services.</p>
1 AU	<p>Zone à urbaniser à court et moyen terme</p> <p><u>4 sous secteurs :</u></p> <p>1AU1 : Ouverture de la zone conditionnée à la réalisation préalable des voiries et réseaux</p> <p>1AU2 : Ouverture de la zone conditionnée à la réalisation préalable des voiries et réseaux</p> <p>1AU3 : Ouverture de la zone conditionnée à la réalisation préalable des voiries et réseaux</p> <p>1AU4 : Ouverture de la zone conditionnée à la réalisation préalable des voiries et réseaux</p>
A	<p>Zone agricole</p> <p><u>1 sous secteur :</u></p> <p>Ap : Zone strictement agricole, aucune construction n'est autorisée dans cette zone</p>
N	<p>Zone naturelle à protéger</p> <p><u>2 sous secteurs :</u></p> <p>Np : Zone strictement naturelle, aucune construction n'est autorisée dans cette zone</p> <p>Nt : Zone naturelle destinée aux activités touristiques, de loisirs et sportives</p>

# **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

La zone UA a une fonction principale d'habitat. Elle comprend aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes.

Il s'agit d'une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle concerne la partie anciennement urbanisée de la commune : le centre bourg et le centre ancien de Villeneuve, le centre ancien de Masneuf et une zone à l'Ouest de Chassagne dans laquelle les constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement des voies en ordre continu.

Le permis de démolir est instauré sur cette zone.

La zone UA comprend un sous-secteur secteur UA<sub>i</sub> dans le Centre ancien de Villeneuve, à Masneuf et à Chassagne, où l'assainissement n'est pas réalisé.

Les zones UA sont donc dissociées en deux types :

Zones UA, desservies par des réseaux d'assainissement collectif

Zones UA<sub>i</sub>, non desservies par des réseaux d'assainissement collectif, zones dans lesquelles les constructions doivent être raccordées à un système d'assainissement autonome conforme au Schéma général d'Assainissement. Les zones UA<sub>i</sub> font l'objet de règles particulières en matière d'assainissement et de gestion des eaux pluviales, règles particulières développées dans l'article UA4 du règlement de zone.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions à usage industriel et les entrepôts commerciaux.

Les installations classées soumises à autorisation sauf celles prévues à l'article UA2.

Les constructions à usage agricole.

Le stationnement des caravanes isolées.

Les garages collectifs de caravanes.

Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.

Les dépôts de véhicules et de matériaux usagés.

Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.

L'ouverture, l'extension et le renouvellement des carrières.

### **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

1) Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserves des conditions fixées aux articles ci-après et des interdictions mentionnées à l'article UA1 :

Les constructions à usage d'habitations et leurs annexes, d'hôtellerie, d'équipement collectif, de commerce, de services ou de bureaux.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2) Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions à usage artisanal sous réserve de ne pas générer de nuisances tant olfactives, auditives que visuelles pour le voisinage.

L'aménagement et l'extension mesurée des constructions agricoles existantes à condition que les travaux envisagés ne créent pas de nuisances pour le voisinage.

Les constructions à usage de stationnement sous réserve de s'intégrer à l'architecture du village.

Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de service ou de commerce, qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mis en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et l'habitat.

Les affouillements, exhaussements du sol, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux environnants.

Les parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouverts au public, à condition d'être dans leur dimension, conformes à la vocation de la zone et de ne pas entraîner de nuisances graves pour le voisinage.

Les aires de stationnements ouvertes au public sous réserve de leur aménagement paysager.

Les bâtiments à usage de commerces ne doivent pas excéder une SHO nette de 200m<sup>2</sup>.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### 1) Accès:

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Ainsi,

Le long des routes départementales 104 et 2, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R111-5 du code de l'urbanisme permettant le refus ou la subordination à condition du permis de construire.

#### 2) Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1) Alimentation en 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.

### 2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En application de l'article 1331-10 (ex 35-8) du code de la santé publique, les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

A défaut de raccordement possible au réseau public, le recours à un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme au règlement sanitaire départemental, est admis uniquement pour les effluents domestiques et ceux qui y sont assimilables.

### **Règles particulières de la zone UAi :**

UAi :

Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En application de l'article 1331-10 (ex 35-8) du code de la santé publique, les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

A défaut de raccordement possible au réseau public, le recours à un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme au règlement sanitaire départemental, est admis uniquement pour les effluents domestiques et ceux qui y sont assimilables.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux dans l'unité foncière.

4) Electricité et télécommunications :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

5) 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**

A défaut de raccordement possible au réseau public d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement conforme au règlement sanitaire départemental.

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

Règle générale :

Sauf indication contraire, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

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

L'aménagement et l'extension des constructions existantes situées en retrait de l'alignement sont autorisés

L'implantation des constructions annexes aux habitations n'est pas réglementée.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (W-C, transformateurs EDF, abris voyageurs, etc....) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les conditions de sécurité des usagers sont requises.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

Dans le secteur UAi de Villeneuve, l'implantation en recul par rapport au domaine public est admise sous réserve de ne pas compromettre le caractère patrimonial du hameau.

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

Toute construction doit être édifée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 14 mètres de longueur, le bâtiment peut n'être édifé que sur une des limites latérales.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions nouvelles sur le secteur UAi de Villeneuve.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

L'aménagement et l'extension mesurée d'un bâtiment existant implanté en retrait et ne respectant pas le recul minimum imposé précédemment est toutefois admis sous réserve que l'agrandissement projeté n'aggrave pas la situation du bâtiment au regard de la distance minimum de recul imposée, ne comporte pas d'ouverture sur la limite séparative, n'ait pas une hauteur supérieure au bâtiment existant.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (W-C, transformateurs EDF, abris voyageurs, etc....) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les conditions de sécurité des usagers sont requises.

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

Non réglementé

### **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles UA6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

### **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale du bâtiment est limitée à 8,50 mètres à l'égout du toit, avec une pente maximum du toit de 30%.

La hauteur des murs de clôtures est limitée à 1 mètre.

### **ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR**

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 ».

Les mêmes motifs peuvent conduire au refus du permis de démolir ou à l'édiction de prescriptions spéciales.

### **Il est en outre exigé le respect des règles suivantes :**

#### **IMPLANTATION / VOLUMES**

L'implantation des constructions doit respecter les caractéristiques dominantes du relief et du site. Ainsi, les constructions sur buttes artificielles sont interdites.

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

La simplicité des volumes des bâtiments environnants doit être reproduite.

Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et s'inscrire sous un seul plan.

Les portes, portes-fenêtres et fenêtres doivent être couvertes d'un linteau droit en ce qui concerne les pièces d'habitation (cette règle ne s'applique pas aux ouvertures prévues sans occultations extérieures).

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites.

Les imitations peintes de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres.

Les bâtiments d'activité ou de service devront s'intégrer dans le tissu urbain existant

Les constructions neuves d'expression contemporaines sont autorisées, sous réserve du respect des règles prévues dans le règlement

Les volets rabattus en façade ne présenteront pas de partie cintrée.

### TOITURES

Les couvertures doivent être réalisées en tuile romane de teinte rouge, à tons mêlés ou vieillies

La pente des toitures doit être au maximum de 30 %.

### FACADES ET ELEMENTS ANNEXES DES FACADES

Les façades en pierre apparente d'un appareillage de bonne qualité doivent être préservées.

Seuls les enduits talochés sont autorisés.

Les persiennes sont interdites et les caissons des volets roulants ne devront pas apparaître en façade.

Les volets sont en bois.

Les balcons en saillie sur le domaine public sont interdits.

Les parements extérieurs des portes des garages sont en bois.

### OUVERTURES

Les baies, à l'exception des vitrines commerciales et des portes cochères doivent avoir la proportion d'un rectangle dont le plus grand côté sera vertical et dont le rapport entre la hauteur et la largeur sera au moins égale à 1,2. Les portes- fenêtres devront présenter une hauteur supérieure à la largeur. Il est recommandé de prévoir des dimensions d'ouverture différentes en fonction de l'étage de l'immeuble auquel elles appartiennent ; plus l'étage sera élevé, plus les dimensions seront réduites.

En cas d'aménagement d'un bâtiment existant, les génoises doivent être respectées.

Les encadrements sont en pierre taillée, à défaut, un bandeau est imposé.

### MURS DE CLOTURES ET DE SOUTÈNEMENT

Les murs existants en pierre apparente doivent être préservés.

Les murs de clôtures et soutènements bâtis doivent respecter l'aspect des murettes traditionnelles, aussi bien dans la nature que dans le gabarit des matériaux.

### AUTRES CONSTRUCTIONS

Tous les stockages de gaz devront être dissimulés et répondre à la réglementation en vigueur

Les serres et vérandas devront être en harmonie avec le bâti existant sur lequel elles sont implantées, notamment par le respect des pentes de toitures et des proportions du bâtiment principal.

De plus, ces vérandas devront respecter les règles concernant la volumétrie, prévues d'une manière générale pour les annexes.

Les transformateurs électriques nécessaires aux activités économiques et de service seront intégrés aux constructions neuves

Les panneaux solaires, antennes radio, paraboles, éoliennes... : leur implantation est interdite en façade.

### **Cas particulier de l'Architecture contemporaine dans la construction neuve**

L'expression "contemporaine" est définie :

- par l'emploi de matériaux nouveaux ou différents de ceux couramment employés dans la région,
- par une mise en oeuvre originale de ces matériaux comme composants ou comme éléments structurels,
- par des formes et des volumes différents de ceux définis par la rectitude, l'orthogonalité et la verticalité.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies devra prendre en compte les caractères du site et pourra être accepté s'il respecte les règles précédentes concernant les toitures.

## TENUE DES PARCELLES

Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère artisanal ou de services, peuvent être subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

## ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT

Est applicable l'article R111-6 du Code de l'Urbanisme.

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol. 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.

### Il est exigé :

#### Constructions à usage d'habitation :

1 place par logement doit être aménagée sur la propriété.

Cependant, dans le cas où le stationnement de véhicules serait impossible sur la parcelle, le pétitionnaire peut :

- soit faire la preuve qu'il possède l'usage d'un stationnement hors emprises publiques dans un rayon de 300 m de la parcelle concernée
- soit verser à la commune une indemnité pour participation à la création de stationnements sur le domaine public, dans un rayon de 300 m de la parcelle concernée

## ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Arbres et haies d'essences locales ou de type méditerranéen.

Les murettes des terrasses devront être conservées et entretenues. Leur réfection, même partielle, doit être réalisée de façon à présenter la même facture traditionnelle.

## **CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

La Zone UB a une fonction principale d'habitat. Elle comprend aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes. Il s'agit d'une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle concerne les zones périphériques résidentielles. Son affectation dominante – habitat individuel diffus – ne doit pas gommer sa vocation mixte. De faible densité, cette zone a une forme urbaine aérée avec une large place faite aux espaces non bâtis.

La zone UB est divisée en trois sous-ensembles, différenciés principalement par des questions de complexité topographique et d'assainissement.

UBi, au nord, terrains complexes et principalement assainissement autonome, présentant des caractéristiques paysagères fortes telles que des terrasses avec murets en pierre sèche ou des clapas ;

UB, au sud, assainissement collectif.

Les zones UB sont donc dissociées en deux types du point de vue de l'assainissement :

Zones UB, desservies par des réseaux d'assainissement collectif

Zones Ubi, non desservies par des réseaux d'assainissement collectif, zones dans lesquelles les constructions doivent être raccordées à un système d'assainissement autonome conforme au Schéma général d'Assainissement. Les zones Ubi font l'objet de règles particulières en matière d'assainissement et de gestion des eaux pluviales, règles particulières développées dans l'article UB4 du règlement de zone.

En application de l'article L. 123-1 et l'article R.123-9, et pour préserver l'intérêt paysager de certaines zones, les zones UBi verront les tailles minimales des terrains réglementées dans l'article 5 du présent règlement de zone.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions à usage industriel et les entrepôts commerciaux.

Les installations classées soumises à autorisation sauf celles prévues à l'article UB2.

Les constructions à usage agricole.

Le stationnement des caravanes isolées et mobil home

Les garages collectifs de caravanes.

Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.

Les dépôts de véhicules et de matériaux usagés.

Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.

L'ouverture, l'extension et le renouvellement des carrières.

### **ARTICLE UB2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

1) Rappels :

Toute demande concernant l'implantation d'une activité bruyante doit respecter la réglementation en vigueur concernant la lutte contre le bruit, et doit être accompagnée d'une notice concernant l'insertion de ce projet dans son environnement sonore.

2) Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserves des conditions fixées aux articles ci-après et des interdictions mentionnées à l'article UB1 :

- Les constructions à usage d'habitations et leurs annexes, d'hôtellerie, d'équipement collectif, de commerce, de services ou de bureaux.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les constructions à usage artisanal sous réserve de ne pas générer de nuisances tant olfactives, auditives que visuelles pour le voisinage.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions agricoles existantes à condition que les travaux envisagés ne créent pas de nuisances pour le voisinage.

- Les parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouverts au public, à condition d'être dans leur dimension, conformes à la vocation de la zone et de ne pas entraîner de nuisances graves pour le voisinage.

- Les aires de stationnements ouvertes au public sous réserve de leur aménagement paysager.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE**

#### 1) Accès :

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Ainsi,

Le long des routes départementales 104 et 2, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peuvent être interdit.

En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R111-5 du code de l'urbanisme permettant le refus ou la subordination à condition du permis de construire.

Les accès privés débouchant sur une voie communale revêtue doivent être réalisés avec une surface de roulement en dur sur une longueur minimale de 10 mètres calculée à partir de la voie.

#### 2) Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

## **ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1) Alimentation en 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.

### 2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

A défaut de raccordement possible au réseau public, le recours à un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme au règlement sanitaire départemental, est admis uniquement pour les effluents domestiques et ceux qui y sont assimilables.

Le recours à l'assainissement collectif est obligatoire en zone UB.

Le recours à l'assainissement collectif en zone UB<sub>i</sub> n'est pas obligatoire, l'assainissement individuel est autorisé.

### 3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux dans l'unité foncière.

### 4) Electricité et télécommunications :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

### 5) 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**

A défaut de raccordement possible au réseau public d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement conforme au règlement sanitaire départemental.

### **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Règle générale :

L'aménagement, l'extension des constructions existantes et la construction nouvelle peuvent être autorisés à l'alignement de la voie communale.

Dans le cas de la proximité des parcelles concernées avec des voiries départementales, le retrait d'implantation doit être conforme aux règles décrites dans les plans de servitude en annexe au PLU.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les conditions de sécurité des usagers sont requises.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

### **ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une limite doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

### **ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

### **ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles UB6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

## **ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est calculée à partir du sol naturel (c'est à dire avant exécution de fouilles et remblais) est limitée à 3 niveaux soit 8,50 mètres à l'égout du toit avec une pente maximum du toit de 30%.

Toutefois, pour les constructions implantées en limites séparatives, cette hauteur est ramenée à 2 niveaux, soit 6 mètres à l'égout du toit avec une pente maximum du toit de 30%.

L'aménagement et l'extension sans surélévation d'un bâtiment existant ne respectant pas cette règle sont autorisés.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à 1 mètre.

## **ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR**

**Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme.**

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 ».

### **Il est en outre exigé le respect des règles suivantes :**

#### **IMPLANTATION / VOLUMES**

L'implantation des constructions doit respecter les caractéristiques dominantes du relief et du site. Ainsi, les constructions sur buttes artificielles sont interdites.

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

La simplicité des volumes des bâtiments environnants doit être reproduite.

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et s'inscrire sous un seul plan.

Les portes, portes-fenêtres et fenêtres doivent être couvertes d'un linteau droit en ce qui concerne les pièces d'habitation.

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites.

Les imitations peintes de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres.

Les bâtiments d'activité ou de service devront s'intégrer dans le tissu urbain existant

Les constructions neuves d'expression contemporaines sont autorisées, sous réserve du respect des règles prévues dans le règlement

Les volets rabattus en façade ne présenteront pas de partie cintrée.

## TOITURES

Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées en tuile romane de teinte rouge, à tons mêlés ou vieilles

La pente des toitures doit être au maximum de 30 %

## FACADES ET ELEMENTS ANNEXES DES FACADES

Les teintes et les matériaux des enduits et des menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement.

## OUVERTURES

Non réglementé

## MURS DE CLOTURES ET DE SOUTÈNEMENT

Les murs existants en pierre apparente doivent être préservés.

Les murs de clôtures et soutènements bâtis doivent respecter l'aspect des murettes traditionnelles, aussi bien dans la nature que dans le gabarit des matériaux.

## AUTRES CONSTRUCTIONS

Tous les stockages de gaz devront être dissimulés et répondre à la réglementation en vigueur

Les serres et vérandas devront être en harmonie avec le bâti existant sur lequel elles sont implantées, notamment par le respect des pentes de toitures et des proportions du bâtiment principal.

De plus, ces vérandas devront respecter les règles concernant la volumétrie, prévues d'une manière générale pour les annexes.

Les transformateurs électriques nécessaires aux activités économiques et de service seront intégrés aux constructions neuves.

Les panneaux solaires, antennes radio, paraboles, éoliennes... : leur implantation est interdite en façade ou doivent être incorporés à cette dernière.

### **Cas particulier de l'Architecture contemporaine dans la construction neuve**

L'expression "contemporaine" est définie :

- par l'emploi de matériaux nouveaux ou différents de ceux couramment employés dans la région,
- par une mise en oeuvre originale de ces matériaux comme composants ou comme éléments structurels,
- par des formes et des volumes différents de ceux définis par la rectitude, l'orthogonalité et la verticalité.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies devra prendre en compte les caractères du site et pourra être accepté s'il respecte les règles précédentes concernant les toitures.

### TENUE DES PARCELLES

Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère artisanal ou de services, peuvent être subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

### ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

#### Il est exigé :

##### Constructions à usage d'habitation :

2 places par logement doivent être aménagées sur la propriété.

##### Constructions à usage de service :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la S.H.O.N. du bâtiment.

##### Constructions à usage de commerce de détail :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70% de la surface hors d'œuvre de vente ou d'exposition.

##### Constructions à usage artisanal :

1 place de stationnement est exigée pour 80 m<sup>2</sup> de surface hors d'œuvre de l'établissement

##### Hôtels-restaurants :

1 place de stationnement par chambre

1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

### ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un plan d'aménagement paysager précisant la taille, les espèces végétales ainsi que l'agencement des stationnements, devra être inséré au dossier du permis de construire si les informations précitées ne sont pas précisées sur le plan masse. Ce plan devra intégrer les parcelles mitoyennes ou faisant face à la parcelle concernée.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, ce plan devra en outre préciser les dispositions prises pour les espaces communs et de loisirs.

Les haies vives doivent être distantes d'au moins un mètre du bord de la chaussée.

1) Espaces boisés :

Non réglementé

2) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords, y compris les liaisons entre le domaine public et le domaine privé (accès entre le terrain et la voirie).

Les opérations de constructions individuelles et collectives d'habitation de plus de 10 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.

3) Espaces végétalisés à créer

Les espaces végétalisés à créer, dès lors qu'ils figurent aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale sur la totalité de leur emprise.

De plus, les implantations d'espaces paysagés définis sur les plans de zonage sous l'index RP1 à RP14 doivent être respectées dans leur implantation avec une tolérance de 5m.

Les largeurs et dimensions de ces espaces paysagés doivent être respectées avec une tolérance de 1m dans leur largeur, avec une tolérance de 5m dans leur longueur.

La superficie de chaque zone RP réalisée ne peut être inférieure à 10% de la superficie définie dans le règlement et les plans de zonage.

### **CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT**

La zone UT est une zone urbaine a vocation principale de loisirs et d'accueil et d'hébergement touristique.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UT1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Interdictions : Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UT2 sont interdites.

### **ARTICLE UT2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

1) Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration

Les démolitions visées à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme sont soumises au permis de démolir.

2) Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions à usage :

- D'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, et des habitations légères de loisirs.
- D'équipement collectif
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.
- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure.
- Les constructions annexes aux bâtiments d'habitations existants
- L'aménagement et l'extension des constructions d'habitation existantes

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UT3 - ACCES ET VOIRIE**

1) Accès :

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

2) Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R111-5 du code de l'urbanisme permettant le refus ou la subordination à condition du permis de construire.

## **ARTICLE UT4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

1) Alimentation en 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.

2) Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En application de l'article 1331-10 (ex 35-8) du code de la santé publique, les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux dans l'unité foncière.

4) Electricité et télécommunications :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

5) 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 UT5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UT6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement quelle que soit la voie et devront obligatoirement s'inscrire en alignement à l'intérieur du polygone d'implantation (cf. Titre II) prévu dans le zonage réglementaire (cf. Pièce 3b du PLU)

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

Pour les installations ou constructions d'intérêt général

Le polygone d'implantation ne concerne pas les constructions liés au fonctionnement du camping

## **ARTICLE UT7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative.

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 3,00 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

La construction des garages est autorisée à condition que la hauteur mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres.

Elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres.

Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elle-même édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

Pour les installations et constructions d'intérêt général comme les abris bus, transformateurs EDF, etc.

### **ARTICLE UT8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

### **ARTICLE UT9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

### **ARTICLE UT10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8,50 mètres maximum à l'égout du toit

### **ARTICLE UT11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les prescriptions de cet Article 11 ne s'appliquent pas aux installations ou aux constructions d'intérêt général.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements.

#### a) 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 bâti en s'y intégrant le mieux possible.

Les toits à un seul pan peuvent être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 6 m<sup>2</sup>, mais ils devront, obligatoirement, être recouverts de matériaux ayant l'aspect de la tuile de teinte rouge ainsi que pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison.

#### b) Eléments de surface :

Les matériaux de façade, de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

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.

Les couvertures doivent être réalisées en tuile romane de teinte rouge, à tons mêlés ou vieilles

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Les projets seront examinés au cas par cas.

c) Clôtures :

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

Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 1,00 mètre maximum sur le domaine public et à 2,00 mètres maximum entre limites séparatives.

## **ARTICLE UT12 - 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.

Il est exigé au minimum :

### Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 places par logement

### Pour les constructions à usage de commerce, de bureaux, d'artisanat et les professions libérales

- 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette réservée à cet usage

### Pour les constructions à usage de restauration

- 1 place de stationnement par tranche complète de 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette réservée à cet usage.

### Pour les constructions à usage hôtelier

1 place de stationnement par chambre ou pour 2 lits

## **ARTICLE UT13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1) Espaces boisés :

Ils doivent être composés de moyennes tiges d'essences locales.

2) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

L'extension de la surface de l'activité est subordonnée à la plantation préalable d'essences locales. Ces plantations devront occuper au minimum 20% de la superficie de la parcelle.

Un plan d'aménagement paysager précisant la taille, les espèces végétales ainsi que l'agencement des stationnements, devra être inséré aux dossiers de demande d'extension. Ce plan de paysager devra intégrer les parcelles mitoyennes ou faisant face au tènement concerné.

## **CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX**

La Zone UX est destinée à accueillir principalement des activités artisanales, industrielles, commerciales ou des services.

C'est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La Zone UX est située à proximité d'une zone N, au Nord de Préneuf.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Interdictions :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UX2 sont interdites.

### **ARTICLE UX2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserves des conditions fixées aux articles ci-après et des interdictions mentionnées à l'article UX1 :

Les constructions à usage :

- d'équipement collectif
- de commerce et d'artisanat
- de bureaux
- industriel
- d'entrepôts commerciaux
- de parc de stationnement

Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admises à condition :

Que les nécessités de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

Que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Les modifications ou extensions des installations classées existantes à destinations industrielles, artisanales ou commerciales ne sont admises que s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

Les installations et travaux divers qui ne compromettent pas l'avenir de la zone.

Les aires de stationnement ouvertes au public directement liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées et sous réserve de leur aménagement paysager.

Les constructions à usage de stationnement nécessaires et directement liées aux habitations et activités présentes ou autorisées dans la zone.

Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone, et sous réserve de maintenir après travaux l'état initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage

Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure

Les constructions annexes aux bâtiments existants

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition d'être directement destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans la zone et ceci dans la limite de 100 mètres carrés hors œuvre net.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UX3 - ACCES ET VOIRIE**

#### 1) Accès :

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Ainsi,

Le long de la route départementale 104, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R111-5 du code de l'urbanisme permettant le refus ou la subordination à condition du permis de construire.

#### 2) Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

## **ARTICLE UX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1) Alimentation en 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.

### 2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En application de l'article 1331-10 (ex 35-8) du code de la santé publique, les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

A défaut de raccordement possible au réseau public, le recours à un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme au règlement sanitaire départemental, est admis uniquement pour les effluents domestiques et ceux qui y sont assimilables.

### 3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux dans l'unité foncière.

### 4) Electricité et télécommunications:

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

### 5) 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 UX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Règle générale :

a) Alignement :

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

Nature et désignation des voies	Recul minimum
RD 104	35 mètres par rapport à l'axe de la route départementale
Voies internes	5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer ou par rapport à la limite d'emprise des voiries privées ouvertes à la circulation publique

L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés.

b) Cas particuliers :

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (W-C, transformateurs EDF, abris voyageurs, etc....) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les conditions de sécurité des usagers sont requises.

## **ARTICLE UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 mètres.

L'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas cette règle est admis.

**ARTICLE UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

**ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE UX10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR**

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme.

*« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 ».*

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

a) 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 bâti en s'y intégrant le mieux possible.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés, mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison.

b) Eléments de surface :

Les matériaux de façade, de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.

Les couvertures doivent être réalisées en matériau ayant l'aspect de la tuile romane de teinte rouge, à tons mêlés ou vieilles

c) Clôtures :

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

Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 1,00 mètre maximum sur le domaine public et à 2,00 mètres maximum entre limites séparatives.

A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.

## **ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT**

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

### Constructions à usage d'habitation :

2 places par logement doivent être aménagées sur la propriété.

### Constructions à usage de service :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la S.H.O.N. du bâtiment.

### Constructions à usage de commerce de détail :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70% de la surface hors d'œuvre de vente ou d'exposition.

### Constructions à usage industriel, d'artisanat et d'entrepôts :

1 place de stationnement est exigée pour 80 m<sup>2</sup> de surface hors d'œuvre de l'établissement. Cette norme est ramenée à 1 place de stationnement pour 120 m<sup>2</sup> de surface hors d'œuvre pour les entrepôts.

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

### **ARTICLE UX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

D'une façon générale, l'aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché. Pour ce faire, un schéma d'aménagement paysager précisant la taille et les espèces végétales ainsi que l'agencement des stationnements devra être inséré au dossier du permis de construire.

#### 1) Espaces boisés :

Non réglementé.

#### 2) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER - AU**

## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

**Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.**

Les zones 1AU actuellement peu équipées sont destinées à l'extension future de la commune de Coux.

Leur 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.

L'urbanisation de ces secteurs est admise au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. La desserte et l'aménagement de ces secteurs doivent s'organiser à partir des emplacements réservés et des indications de voirie définies au plan de zonage et doivent respecter les principes de composition et d'organisation et les orientations définies dans les « Orientations d'aménagement ».

*Ces zones sont indexées selon leurs conditions d'ouverture :*

**1AU1** à Tauléac

**1AU2 et 1AU3** à Chabrières

**1AU4** à Brus

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

**Les zones AU ne sont pas soumises au permis de démolir**

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Interdictions :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU2 sont interdites.

### **ARTICLE 1AU2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les constructions édifiées de long des voies classées bruyantes sont soumises aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique aux abords des voies bruyantes.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU :

#### **1AU1 à Tauléac :**

*la constructibilité de cette zone est conditionnée à la réalisation préalable du réseau de voirie et des réseaux d'énergie, de téléphonie et d'eau potable, d'assainissement, et à la réalisation et l'élargissement de voiries à reconnecter sur les voiries existantes.*

*L'urbanisation de ce secteur est admise dans le respect des principes pour les orientations d'aménagement de la zone proposées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ; et selon les modalités d'aménagement et d'équipement définies par le règlement.*

*Cette zone sera ouverte à l'urbanisation en une seule phase, par le biais d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone.*

#### **1AU2 et 1AU3 à Chabrières :**

*la constructibilité de cette zone est conditionnée à la réalisation préalable du réseau de voirie et des réseaux d'énergie, de téléphonie et d'eau potable, d'assainissement, et à la réalisation et l'élargissement de voiries à reconnecter sur les voiries existantes.*

*L'ouverture de cette zone devra se faire dans le cadre d'opérations d'ensemble cohérentes afin d'assurer le désenclavement progressif de la zone.*

*L'urbanisation de ce secteur est admise dans le respect des principes pour les orientations d'aménagement de la zone proposées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ; et selon les modalités d'aménagement et d'équipement définies par le règlement.*

*Ces zones seront ouvertes à l'urbanisation en une seule phase chacune, par le biais d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone.*

**1AU4 à Brus :**

*la constructibilité de cette zone est conditionnée à la réalisation préalable du réseau de voirie et des réseaux d'énergie, de téléphonie et d'eau potable, d'assainissement, et à la réalisation et l'élargissement de voiries à reconnecter sur les voiries existantes.*

*L'ouverture de cette zone devra se faire dans le cadre de trois opérations d'ensemble cohérentes afin d'assurer le désenclavement progressif de la zone.*

*L'urbanisation de ce secteur ne fait pas l'objet d'orientations d'aménagement dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.*

*Cependant, son urbanisation devra respecter les modalités définies par le règlement.*

*Cette zone sera ouverte à l'urbanisation en une ou plusieurs phases, par le biais d'une ou deux opérations d'ensemble.*

2) Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserves des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après :

Les constructions à usage :

- D'habitation
- D'équipement collectif
- De bureaux et services
- Les installations et travaux divers qui ne compromettent pas l'avenir de la zone.
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.
- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure.
- Les constructions annexes aux bâtiments d'habitations existants
- L'aménagement et l'extension des constructions d'habitation existantes

3) Toutefois, les occupations et utilisations du sol du paragraphe 2 ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions doivent être réalisées dans le cadre du respect des orientations d'aménagement spécifiques au secteur.

Celui-ci doit :

Garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

S'inscrire dans un plan de masse présentant un aménagement cohérent du secteur ou de la partie concernée, tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel (accès – forme – surface des tenements).

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE**

#### 1) Accès :

- 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.

En outre, les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- la préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...)
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- 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.
- Les accès des zones desservies par une route départementale devront faire l'objet d'une étude de sécurité qui sera soumise pour accord du gestionnaire de la voirie. Cette étude intégrera les dispositions particulières énoncées à l'article 10 des dispositions générales du présent PLU.

En secteur 1AU4, les accès sur la route départementale n° 2 sont interdits.

#### 2) Voirie :

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article R 111-5 du code de l'Urbanisme.

- 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.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

- Les voies réservées à la desserte des lotissements, des permis groupés valant division ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 4,50 m.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Ils seront implantés à 5 m minimum en retrait par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée.

## **ARTICLE 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1) Alimentation en 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.

### 2) Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En application de l'article 1331-10 (ex 35-8) du code de la santé publique, les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

### 3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux dans l'unité foncière.

### 4) Electricité et télécommunications :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

Dans tous les cas, ils doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

### 5) 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 1AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Non réglementé.

**ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

Nature et désignation des voies	Recul minimum
Route Départementale	25 mètres par rapport à l'axe de la voie
Autres voies : voies communales	5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Des implantations différentes sont admises dans le cas suivant :

Pour les installations et constructions d'intérêt général comme les abris-bus, transformateurs EDF, etc..

**ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé

**ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

### **ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 1AU6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

### **ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8,5 mètres à l'égout du toit, avec une pente maximum du toit de 30% pour les constructions d'habitat collectif

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces implantations ne peuvent être admises que sous réserve d'une justification technique.

### **ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes

(Les prescriptions de cet Article 11 ne s'appliquent pas aux installations ou constructions d'intérêt général) :

#### a) 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 bâti en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

L'implantation doit également prendre en compte le climat, en recherchant une exposition optimale favorisant la construction bioclimatique.

Les toits à un seul pan peuvent être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 6 m<sup>2</sup>, mais ils devront obligatoirement être recouverts de matériaux ayant l'aspect de tuiles ainsi que pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison.

#### b) 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 bâti.

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.

Les couvertures doivent être réalisées en tuile romane de teinte rouge, à tons mêlés ou vieilles

#### c) OUVERTURES

Non réglementé

#### d) Clôtures :

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

Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 1,00 mètre maximum sur le domaine public et à 2,00 mètres maximum entre limites séparatives.

Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.

#### e) Murs de clôture et de soutènement

Les murs existants en pierre apparente doivent être préservés.

Les murs de clôtures et soutènements bâtis doivent respecter l'aspect des murettes traditionnelles, aussi bien dans la nature que dans le gabarit des matériaux.

#### f) Autres constructions

Tous les stockages de gaz devront être dissimulés et répondre à la réglementation en vigueur

Les serres et vérandas devront être en harmonie avec le bâti existant sur lequel elles sont implantées, notamment par le respect des pentes de toitures et des proportions du bâtiment principal.

De plus, ces vérandas devront respecter les règles concernant la volumétrie, prévues d'une manière générale pour les annexes.

Les transformateurs électriques nécessaires aux activités économiques et de service seront intégrés aux constructions neuves

Les panneaux solaires, antennes radio, paraboles, éoliennes... : leur implantation est interdite en façade.

g) Cas particulier de l'Architecture contemporaine dans la construction neuve

L'expression "contemporaine" est définie :

- par l'emploi de matériaux nouveaux ou différents de ceux couramment employés dans la région,
- par une mise en oeuvre originale de ces matériaux comme composants ou comme éléments structurels,
- par des formes et des volumes différents de ceux définis par la rectitude, l'orthogonalité et la verticalité.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies devra prendre en compte les caractères du site et pourra être accepté s'il respecte les règles précédentes concernant les toitures.

h) Tenue des parcelles

Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère artisanal ou de services, peuvent être subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

## **ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

a) Modalités de calcul

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations (habitations, bureaux, commerces...) le calcul des besoins en stationnement s'effectue pour chaque destination ou affectation.

b) Règles relatives au stationnement de véhicules automobiles

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés.

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 places par logement

Pour les constructions à usage de commerce, de bureaux, d'artisanat et les professions libérales

- 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette réservée à cet usage

Pour les constructions à usage de restauration

- 1 place de stationnement par tranche complète de 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage hôtelier

- 1 place de stationnement par chambre ou pour 2 lits

**c) Les modalités de réalisation**

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

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre par tranche de quatre places de stationnement, réparti de façon homogène.

**ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1) Espaces boisés :

Non réglementé.

2) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions telle qu'elle est définie à l'article 9 du présent règlement, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant comprendre notamment des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Ils prendront en compte l'organisation existante en respectant le caractère d'origine de la zone, à savoir des cours à dominante minérale au contact de la rue, et à l'arrière de la parcelle des jardins.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- a)** La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres), de préférence indigènes.
- b)** La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

**Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :**

- a)** de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- b)** d'équipements collectifs d'intérêt général,

**Dans les secteurs 1AU1, 1AU2 et 1AU3**, la localisation des espaces végétalisés doit être compatible avec les plans de composition qui figurent dans les « Orientations d'aménagement ».

### 3) Espaces végétalisés à créer

Les espaces végétalisés à créer, dès lors qu'ils figurent aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale sur la totalité de leur emprise. De plus, les implantations d'espaces paysagés définis sur les plans de zonage sous l'index RP1 à RP14 doivent être respectées dans leur implantation avec une tolérance de  $\pm 2m$  ; les largeurs et dimensions de ces espaces paysagés doivent être respectés avec une tolérance de 1m dans leur largeur, avec une tolérance de 5m dans leur longueur. La superficie de chaque zone RP réalisée ne peut être inférieure à 10% de la superficie définie dans le règlement et les plans de zonage.

## **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## **CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

La destination principale de la zone A est la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace agricole. Elle regroupe les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison de potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend :

Un sous-secteur Ap, zone agricole, revêt un caractère d'inconstructibilité. Elle recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espace agricole à préserver.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1) Rappels :

L'implantation d'habitations légères de loisirs est interdite en dehors des terrains destinés à cet usage.

2) Interdictions :

- Les constructions à usage industriel et les entrepôts commerciaux.
- Les constructions à usage d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux, de services, d'industrie.
- Les installations classées soumises à autorisation sauf celles prévues à l'article A2.
- Le stationnement des caravanes isolées et des mobil home
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux usagés.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.
- L'ouverture, l'extension et le renouvellement des carrières.

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

Dans les secteurs Ap toute construction est interdite.

## **ARTICLE A2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Toutefois, l'aménagement, l'extension mesurée et la construction d'annexe à des constructions d'habitation existantes dans la limite totale d'une annexe maximum par tènement peut être autorisée :

- Dans le cadre des volumes et aspects architecturaux initiaux sans création de nouveaux logements.
- L'extension devra être réalisée dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, avec une surface de plancher totale du bâtiment de 200 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à usage d'annexe lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément à une construction existante et dans la limite totale de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Règles particulières de la zone Ap :**

Zone agricole où aucune construction ni implantation n'est autorisée. Cette zone doit rester strictement agricole, sans bâtiment ni construction légère.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE**

1) Accès :

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Ainsi,

Le long de la route départementale 104, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R111-5 du code de l'urbanisme permettant le refus ou la subordination à condition du permis de construire.

Par ailleurs, les accès débouchant sur une voie communale revêtue doivent être munis d'un revêtement stabilisé bitumeux sur une longueur minimale de 10 mètres calculée à partir de la voie.

## 2) Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

## **ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1) Alimentation en 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.

A défaut de réseau public, des dispositions techniques, telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisés en conformité avec la réglementation en vigueur.

### 2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées s'il existe par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En application de l'article 1331-10 (ex 35-8) du code de la santé publique, les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

A défaut de raccordement possible au réseau public, le recours à un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme au règlement sanitaire départemental, est admis uniquement pour les effluents domestiques et ceux qui y sont assimilables.

### 3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Dans le cas d'un réseau public d'assainissement, toute construction doit y être raccordée.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux dans l'unité foncière.

En attente de la réalisation du réseau collectif, à titre exceptionnel, le réseau d'eau pluviale doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4) Electricité et téléphone :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

5) 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 A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Dans le cas de recours à un dispositif d'assainissement autonome d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme au règlement sanitaire départemental.

**ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée à 8 mètres de l'axe de la voie avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Cependant, les constructions à proximité des voies départementales doivent respecter les reculs suivants :

<b>Nature et désignation des voies</b>	<b>Recul minimum</b>
RD 104	35 mètres par rapport à l'axe de la route départementale
RD 2	20 mètres par rapport à l'axe de la route départementale

Toutefois, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé peut être autorisé.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (W-C, transformateurs EDF, abris

voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les conditions de sécurité des usagers sont requises.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

#### **ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 mètres.

L'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas cette règle est admis.

#### **ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les annexes à une habitation existante doivent être implantées à 50 mètres maximum de cette construction.

#### **ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles A6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

#### **ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est définie dans le tableau suivant :

<b>Types de constructions</b>	<b>Hauteur</b>
Annexes	3,50 mètres à l'égout du toit
Habitations à usage de sièges d'exploitation agricole	8,50 mètres à l'égout du toit avec une pente maximum du toit de 30%
Autres constructions à usage agricole	10,00 mètres à l'égout du toit sauf impératif technique le justifiant

Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures ainsi que pour les silos.

#### **ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR**

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 ».

#### **ARTICLE A12 - 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 A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

## **TITRE VI- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Noter secteurs inondables

La zone N, naturelle et forestière, revêt un caractère d'inconstructibilité. Elle recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle concerne notamment les bois et forêts, les arbres isolés, les plantations d'alignement, l'ensemble de ces éléments pouvant être classé comme espaces boisés.

Elle comprend :

→ Un sous-secteur Np, zone naturelle et forestière, revêt un caractère d'inconstructibilité. Elle recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel

→ un sous-secteur Nt, zone naturelle et forestière, revêt un caractère d'inconstructibilité. Elle recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Cependant, sa vocation d'activités de sports et de loisirs en milieu naturel permet d'y implanter des édicules aisément démontables de superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup>, des jeux et agrès.

L'extension de l'activité existante sur le sous-secteur Nt devra obligatoirement faire l'objet d'une demande d'autorisation. Elle concerne notamment les bois et forêts, les arbres isolés, les plantations d'alignement, l'ensemble de ces éléments pouvant être classé comme espaces boisés.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### 1) Rappels :

- Le stationnement des caravanes est interdit
- L'implantation d'habitations légères de loisirs est interdite
- Les mobil-homes sont interdits
- Les installations classées sont interdites
- L'ouverture, l'extension et le renouvellement de carrières sont interdites
- Les installations et travaux divers sont interdits

#### 2) Interdictions :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites

Dans le secteur N avec zonage PPR, toute nouvelle construction est interdite.

### **ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve :

- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure.
- L'aménagement, l'extension mesurée et la construction d'annexe à des constructions d'habitation existantes dans la limite totale d'une annexe maximum par tènement peut être autorisée sauf en zone Np.
- Dans le cadre des volumes et aspects architecturaux initiaux sans création de nouveaux logements. L'extension devra être réalisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, avec une surface maximale de plancher totale du bâtiment de 200m<sup>2</sup>.
- Les constructions à usage d'annexe lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément à une construction existante et dans la limite totale de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les constructions, travaux ou ouvrages destinés à la promotion, à la connaissance, à la pratique du site et des milieux naturels

**Règles particulières de la zone Np :**

La zone Np est une zone naturelle située soit dans un secteur ZNIEFF (Zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique), soit dans un secteur Natura 2000, soit dans une zone d'intérêt paysager.

Toute construction nouvelle est interdite.

Ne sont autorisées en zone Np que les constructions de bâtiments publics, sans fondations, de superficie de surface de plancher inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et destinées à l'observation de la faune et de la flore, au maintien des promeneurs sur les itinéraires balisés.

**Règles particulières de la zone Nt :**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserves des conditions fixées ci-après :

a) Les travaux concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup> :

b) la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de sinistre et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

c) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité.

d) les affouillements et exhaussements de sol\* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE**

1) Accès :

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R111-5 du code de l'urbanisme permettant le refus ou la subordination à condition du permis de construire.

2) Voirie :

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 5 mètres de largeur.

## **ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1) Alimentation en 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 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 à l'exclusion de l'alimentation humaine.

### 2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées s'il existe par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En application de l'article 1331-10 (ex 35-8) du code de la santé publique, les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

Toutefois, dans le cas d'une habitation individuelle isolée, lorsque le raccordement est impossible ou exige une mise en œuvre hors de proportion avec la construction envisagée, le raccordement à un dispositif d'assainissement autonome, efficace et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, peut être admis, sous réserve de l'agrément des services compétents en la matière.

### 3) Eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales et de ruissellement doivent être :

Soit absorbées sur le tènement par des puits d'infiltration ou bassin d'orage qui permettront de rendre au milieu naturel, tout ou partie, des eaux qui lui revenaient naturellement.

Soit dirigées vers un déversoir désigné par l'autorité compétente.

### 4) Electricité et télécommunications :

Les branchements et raccordement d'électricité et de télécommunication doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Tous les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être enterrés obligatoirement là où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

### 5) Eclairage des voies

Non réglementé

## **ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

<b>Nature et désignation des voies</b>	<b>Recul</b>
Pour la route départementale RD 104	35 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies
Pour la route départementale RD 2	20 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour les installations et constructions d'intérêt général comme les abris-bus, transformateurs EDF etc.

L'aménagement, l'extension mesurée et la construction d'annexe à des constructions d'habitation existantes peuvent être autorisés à l'alignement par rapport aux voies communales.

Toutefois, si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, une implantation différente peut être imposée.

**Règles particulières de la zone Nt :**

a) Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement\* actuel ou futur.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre.

b) Règle d'implantation

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

**ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative.

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 3,00 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans le cas suivant :

Elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres.

**Règles particulières de la zone Nt :**

Règle d'implantation

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction, excepté les débords de toiture, au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 5 m.

Limite de fond de parcelle

**La construction en limite est autorisée** s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur ou s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction.

Dans le cas d'un retrait, la distance minimum entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demi- hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements de bâtiments existants ;
- pour la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif et les constructions à usage d'équipement collectif

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

Les annexes à une construction d'habitation existante doivent être implantées à 50 mètres maximum de cette construction.

### **ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles N6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

### **ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est définie dans le tableau suivant :

<b>Types de constructions</b>	<b>Hauteur</b>
Annexes	3,50 mètres à l'égout du toit
Habitations	8,50 mètres à l'égout du toit

Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).

#### **Règles particulières de la zone Nt :**

La hauteur maximale des constructions est fixée soit:

- à 5 mètres ;
- à la hauteur de la construction existante maximum dans le cas d'une extension.

## **ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR**

### a) 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 bâti en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés, mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante en ne dépassant pas 1,00 mètre de plus des constructions existantes.

Les toitures terrasses sont interdites sauf un toit terrasse végétal, performances énergétiques (Art. R111-23 du code de l'urbanisme).

### b) 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 bâti.

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.

Pour les habitations, les couvertures doivent être réalisées en tuile romane de teinte rouge, à tons mêlés ou vieilles.

Pour les bâtiments autres que les habitations, les couvertures doivent être réalisées en matériaux s'intégrant à l'ensemble des bâtiments d'activités existants.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Les projets seront examinés au cas par cas.

### c) Clôtures :

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

Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée en 1,00 mètre maximum.

Les murs de clôtures et soutènements bâtis doivent respecter l'aspect des murettes traditionnelles, aussi bien dans la nature que dans le gabarit des matériaux.

**Règles particulières de la zone Nt :**

Bâtiments, annexes, extensions, édicules, jeux :

Les bâtiments, annexes, extensions, édicules, jeux à réaliser sur la zone devront reprendre les formes, rythmes, matériaux, pentes de toiture préexistants sur ladite zone.

**ARTICLE N12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé en zone N.

**Règles particulières de la zone Nt :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -  
ESPACES BOISES**

1) Espaces boisés :

Les espaces boisés 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.

2) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Non réglementé.

# **Titre VII – Emplacements réservés – Espaces paysagés – Mémento - Définitions**

## Liste des emplacements réservés

Désignation	Destination	Bénéficiaire	Largeur moyenne	Planche zonage
ER1	Aménagement de stationnement le long de la route départementale 2	Commune	6m	3B1
ER2	Réserve incendie pour le hameau de Mas Neuf	Commune	8x8m	3B1
ER3	Création d'un espace public sur le hameau de Mas Neuf	Commune	30m	3B1
ER4	Elargissement de voie communale entre les hameaux de Mas Neuf et Le Trépot	Commune	4m	3B1
ER5	Création d'un espace public à l'articulation des hameaux de Mas Neuf et de Chassagne	Commune	12m	3B1
ER6	Elargissement de voie communale hameau de Chassagne	Commune	3m	3B1
ER7	Elargissement de voie communale + création d'un espace public sur le hameau de Chassagne	Commune	10m	3B1
ER8	Elargissement de voie communale sur le hameau de Chassagne	Commune	3m	3B1
ER9	Création d'un espace public sur le hameau de Chassagne	Commune	11m	3B1
ER10	Aire de stationnement et d'information pour les grottes de la Jaubernie et le hameau	Commune	Env. 50x50m	3B1
ER11	Création d'un espace public à l'articulation des hameaux de Chassagne et Guignaras	Commune	12m	3B1
ER12	Elargissement voirie hameau de Côte Rotie	Commune	8m maximum	3B1-3B2
ER13	Elargissement de voirie au sud du hameau de bas Chassagne	Commune	3m	3B1
ER14	Aire de retournement sud du Coste Chaude	Commune	14x14m	3B1-3B2
ER15	Elargissement de voie communale sur le hameau des Roches	Commune	3m	3B1-3B2

<b>ER16</b>	Réserve pour amélioration de la sécurité au débouché de la RD 104 de la route de Chabrière	Commune	<b>30x60m env.</b>	<b>3B1-3B2</b>
<b>ER17</b>	Réserve pour amélioration de la sécurité, en contre-allée de la RD 104, de la route de Chabrière	Commune	<b>8,5 m</b>	<b>3B1-3B2</b>
<b>ER18</b>	Aménagement de stationnements le long de la voie communale 16	Commune	<b>10m</b>	<b>3B1-3B2</b>
<b>ER19</b>	Extension du cimetière	Commune	<b>28m</b>	<b>3B1-3B2</b>
<b>ER20</b>	Elargissement voirie quartier de Tauléac nord	Commune	<b>8m</b>	<b>3B1-3B2</b>
<b>ER21</b>	Voirie de bouclage interne Tauléac	Commune	<b>8m</b>	<b>3B1-3B2</b>
<b>ER22</b>	Voirie entre Chabrières nord et Privas – désenclavement de l'accès à Chabrières	Commune	<b>8m</b>	<b>3B1-3B2</b>
<b>ER23</b>	Voirie interne et de désenclavement Chabrières – Liaison avec Privas	Commune	<b>8m</b>	<b>3B1-3B2</b>
<b>ER24</b>	Voirie interne et de désenclavement interne à Chabrières – secteurs 1AU et UB	Commune	<b>8m</b>	<b>3B1-3B2</b>

## Liste des espaces paysagés et de circulation piétonne

Désignation	Destination	Bénéficiaire	Largeur moyenne	Planche zonage
<b>RP1</b>	Fuseau paysagé inconstructible accolé au nord du ER6	Sans objet	8m	<b>3B1-3B2</b>
<b>RP2</b>	Fuseau paysagé inconstructible en continuité est / sud-est de RP1	Sans objet	8m	<b>3B1-3B2</b>
<b>RP3</b>	Fuseau paysagé inconstructible en continuité sud de RP1 et en lien avec ER9	Sans objet	8m	<b>3B1-3B2</b>
<b>RP4</b>	Fuseau paysagé inconstructible au nord-ouest de ER9	Sans objet	5m	<b>3B1-3B2</b>
<b>RP5</b>	Fuseau paysagé inconstructible en continuité de RP4 et face à ER11	Sans objet	5m	<b>3B1-3B2</b>
<b>RP6</b>	Rideau paysagé planté limite nord Tauléac	Sans objet	3m	<b>3B1-3B3</b>
<b>RP7</b>	Rideau paysagé planté Tauléac nord	Sans objet	4,5m	<b>3B1-3B3</b>
<b>RP8</b>	Rideau paysagé planté + cheminement piéton Tauléac – zone 1AU2	Commune	7m	<b>3B1-3B3</b>
<b>RP9</b>	Rideau paysagé planté sud Tauléac	Sans objet	3m	<b>3B1-3B3</b>
<b>RP10</b>	Contre-allée paysagée 1AU2 quartier de Chabrières	Commune	3m	<b>3B1-3B3</b>
<b>RP11</b>	Contre-allée paysagée 1AU2 quartier de Chabrières	Commune	3m	<b>3B1-3B3</b>
<b>RP12</b>	Contre-allée paysagée 1AU2 quartier de Chabrières	Commune	3m	<b>3B1-3B3</b>
<b>RP13</b>	Contre-allée paysagée 1AU3 quartier de Chabrières	Commune	3m	<b>3B1-3B3</b>
<b>RP14</b>	Contre-allée paysagée 1AU3 quartier de Chabrières	Commune	3m	<b>3B1-3B3</b>

## Mémento - Définitions

**Affouillements et exhaussements du sol** : tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100m<sup>2</sup> et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 mètres (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

**Alignement** : c'est la limite qui sépare le domaine public du domaine privé au droit des propriétés riveraines des voies publiques.

**Aménagement** : tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

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

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

**Clôture** : constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

**Coefficient d'emprise au sol (CES)** : c'est le rapport entre l'emprise au sol du bâtiment et la superficie totale du terrain sur lequel il s'implante.

**Coefficient d'occupation du sol (COS)** : le COS exprime la densité maximale de la construction admise dans la zone et donc sur chaque terrain de cette zone.

C'est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptible d'être construits par mètre carré du sol.

Multiplié par la superficie du terrain, il donne la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) susceptible d'être bâtie sur le terrain.

**Egout du toit** : il correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

**Emplacement réservé** : procédé de réservation qui consiste à délimiter sur le plan de zonage des emprises destinées à la réalisation future d'équipements publics. Les bénéficiaires et les destinations sont précisés sur une liste figurant à la fin du Règlement.

**Emprise au sol** : elle correspond à la projection verticale de la construction sur le sol naturel.

**Extension** : tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

**Façade** : désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et des parties enterrées).

**Hauteur** : différence d'altitude entre l'égout du toit et le sol naturel.

**Habitations légères de loisirs (HLL)** : constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par les articles R 111-31 et R 111-32 du Code de l'urbanisme

**Marge de recul** : c'est la distance entre une construction et une ligne déterminée qui peut être l'alignement ou l'axe de la voie.

**Opération d'ensemble** :

- opération ayant pour effet de porter à 2 au moins, le nombre de lots ou de constructions issu de ladite opération ;
- opération réalisée sous le statut de l'AFU, association foncière urbaine
- opération réalisée par le biais d'un permis groupé
- opération réalisé via une procédure ZAC

**Parcelle** : une parcelle est une portion de terrain appartenant à un même propriétaire et constituant l'unité cadastrale.

**Risque** : il est le produit du croisement entre un aléa et une vulnérabilité ; dans le cas d'un aléa fort avec une vulnérabilité faible, le risque est minime.

**Surface hors œuvre brute (SHOB)** : elle correspond à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction calculées à partir du nu extérieur des murs de la façade.

**Surface hors œuvre nette (SHON)** : elle correspond à la somme de toutes les surfaces de plancher de chaque niveau d'une construction, déduction faite notamment :

- des combes et sous-sols non aménageables,
- des surfaces de toitures, balcons, passage couvert de rez-de-chaussée,
- des surfaces de stationnement des véhicules.

**Terrain** : bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant, destiné à recevoir une construction.