

COMMUNE DE DESAIGNES
DEPARTEMENT DE L'ARDECHE



PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1. DU
PLU

PLU approuvé le :	03 /06/2005
Modification simplifiée lancée par délibération le :	29/06/17
Mise à disposition du public:	Du 04 septembre au 06 octobre 2017
Modification simplifiée approuvée le :	03/11/17

Pièce 2 : Règlement



SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES p 3

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

<u>Chapitre II.1</u> - Dispositions applicables à la zone	UA	p 7
<u>Chapitre II.2</u> - Dispositions applicables à la zone	UB	p 11
<u>Chapitre II.3</u> - Dispositions applicables à la zone	UI	p 16
<u>Chapitre II.4</u> - Dispositions applicables à la zone	UT	p 20

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

<u>Chapitre III.1</u> - Dispositions applicables à la zone	AU	p 25
<u>Chapitre III.2</u> - Dispositions applicables à la zone	AUI	p 30

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

<u>Chapitre IV.</u> - Dispositions applicables à la zone	A	p 35
--	---	------

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

<u>Chapitre V</u> - Dispositions applicables à la zone	N	p 39
--	---	------

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 - Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation. du sol:

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

* les articles L 111.-9, L111-10, L 421-4, R 111-2, R 111-3, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-1, R 111-14-2, R111-15, R 111-21 du Code de l'Urbanisme

* les prescriptions nationales ou particulières fixées en application des lois d'aménagement et d'urbanisme (L 111-1-1 et L 121-10 du code de l'Urbanisme).

* les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, créées en application de législations particulières (articles L 126-1 du Code de l'Urbanisme).

* la loi du 27 septembre 1941 complétée et amendée par les lois n°2001-44 du 17 janvier 2001 et 2003 et 2003-707 du 1er août 2003, portant réglementation des fouilles archéologiques et réglementant les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques (article 257 du Code Pénal). Les découvertes fortuites de vestiges devront être signalées immédiatement à la Direction Régionale des Affaires culturelles, 23 rue Roger Radison - 69322 à LYON.

Article 2 - Division du territoire en zones

Le territoire communal est divisé en 4 types de zones

Les zones urbaines : UA, UB, UI, UT

auxquelles s'appliquent des dispositions des différents chapitres du titre II

Les zones à urbaniser : AU, AUI

auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III

La zone agricole : A

A laquelle, s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV

Les zones naturelles ; No et N

Auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V.

Ces zones comprennent :

- des emplacements réservés
- des secteurs cultivés protégés

Article 3 - Adaptations mineures

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

Article 4 - Travaux sur bâtiments existants

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

Article 5 - Risques d'inondation

La commune est exposée aux risques d'inondation du Doux.

Ces risques font l'objet d'un Plan de Prévention des Risques : PPR, approuvé par arrêté préfectoral le 12 avril 1999 et annexé au dossier n°7 des servitudes.

Le zonage de ce PPR délimite deux zones:

- une zone d'aléa fort repérée R1 au plan de zonage, (lit mineur et lit moyen de la rivière)
- une zone d'aléa moyen repérée R2 au plan de zonage, (lit majeur de la rivière).

Ces zones découlent de l'analyse de la crue de référence retenue, à savoir celle du 3 août 1963.

Les règles d'occupation du sol et de construction contenues dans le règlement de ce PPR permettent d'assurer la protection des personnes et des biens dans le cadre de trois objectifs :

- la protection des personnes
- la protection des biens
- l'écoulement des eaux et la conservation des champs d'inondation.

Ces règles découlent de la circulaire du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zones inondable.

- Elles interdisent l'urbanisation dans les zones exposées aux risques et différencient:
 - les dispositions applicables aux ouvrages et constructions existantes,
 - les dispositions applicables aux occupations et utilisations futures autorisées dans la zone.

* * *

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre II.1 - ZONE UA

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

Article UA 1 -- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol susceptibles d'engendrer des nuisances pour l'environnement urbain et notamment

- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage agricole ou forestier
 - les installations classées - les installations et travaux divers
- les terrains de campings
 - le stationnement des caravanes
 - les carrières

Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Sont admises, toutes les occupations et utilisations du sol compatibles avec l'environnement urbain et notamment

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage de commerces et services
- les constructions à usage de bureau et d'artisanat
- les constructions à usage hôtelier
- les équipements publics
- les aires de stationnement
- les aires de jeu et de sport

Les démolitions sont soumises à autorisation.

* * *

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 - Conditions de desserte et d'accès des terrains

Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès, soit directement à une voie publique, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin, présentant des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'il supporte et aux opérations qu'il dessert.

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

Article UA 4 - Conditions de desserte par les réseaux

1 - Eau

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

2- Assainissement

2.1 eaux usées domestiques :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public.

2.2 eaux usées des activités

Le déversement dans les égouts des effluents en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

3 eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

4 électricité, téléphone.

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux câbles téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain.

Article UA 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voie publique.

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

Les bâtiments implantés à l'alignement des voies publiques, doivent s'implanter sur au moins une limite séparative, de préférence en s'accolant au bâti existant.

Par rapport aux autres limites, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article UA 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article UA 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UA 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions mesurée en tout point du sol naturel avant travaux jusqu'à l'épave du toit est limitée à 12m.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics.

Article UA 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions anciennes doivent être réhabilitées dans le respect de l'architecture et des matériaux traditionnels (pierre, tuiles,).

Les parties neuves des constructions doivent être traitées en harmonie avec les constructions anciennes: tons des façades en harmonie avec la pierre, toitures en tuiles.

Article UA 12 - Stationnement

Sans objet.

Article UA 13 - Espaces libres et plantations

Les terrains cultivés à protéger sont inconstructibles en application du 9° de l'article L 123-1.

**SECTION III
POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

Article UA 14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant.

Chapitre II.2 - ZONE UB

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

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol susceptibles d'engendrer des nuisances pour l'environnement urbain et notamment :

- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage agricole ou forestier
- les installations classées à l'exception du cas mentionné à l'article 2
- les installations et travaux divers
- les terrains de campings
- le stationnement des caravanes
- les carrières

Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Sont admises, toutes les occupations et utilisations du sol compatibles avec l'environnement urbain et notamment :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage de commerces et de services
- les constructions à usage de bureau et d'artisanat
- les constructions à usage hôtelier
- les installations classées nécessaires aux activités autorisées dans la zone
 - les équipements publics
- les aires de stationnement
 - les aires de jeu et de sport
 - les annexes
 - les piscines

- les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone sous réserve qu'ils soient limités à l'emprise de la construction.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 - Conditions de desserte et d'accès des terrains

Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès, soit directement à une voie publique, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond: voisin, présentant des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'il supporte et aux opérations qu'il dessert.

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

1- Réseau d'eau. Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2- Assainissement

2.1 eaux usées domestiques :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public.

2.2 eaux usées des activités :

Le déversement dans les égouts des effluents en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

3- eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

4- électricité. téléphone.

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux câbles téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain sur les propriétés privées pour toute construction ou installation nouvelle.

Article UB 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 4m par rapport à l'alignement des voies publiques.

Toutefois, des constructions peuvent s'implanter à l'alignement de la voie ou selon un alignement inférieur à 4m si elles s'implantent en continuité et selon le même alignement que des constructions existantes elles-mêmes situées à moins de 4m de l'alignement.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Les bâtiments peuvent s'implanter en limite séparative:

- soit s'ils s'adosent à un bâtiment existant en bon état.
- soit si la hauteur de la construction sur limite n'excède pas 4m en tout point.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment 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 4m.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

Article UB 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être d'au moins 4m.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

Article UB 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UB 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions mesurée du sol naturel existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit est limitée à 9m.

Toutefois, dans les secteurs présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Cette limite ne s'applique pas aux équipements publics.

Article UB 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes et l'environnement.

Les tons vifs et tons blancs sont interdits.

Les constructions sur butte sont interdites

Article UB 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera notamment exigé : 2 places / logement.

En ce qui concerne certains logements locatifs, les dispositions suivantes sont applicables :

. Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'état, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

. Pour la transformation ou l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable.

Article U8 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION III
POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Chapitre II.3 - ZONE UI

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

Article UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation, à l'exception du cas mentionné à l'article 2
 - les constructions à usage agricole ou forestier.
 - les terrains de campings
 - le stationnement des caravanes
 - les carrières
 - les dépôts de véhicules

Article UI 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Sont admises, sous réserve de respecter les conditions énoncées, les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions à usage d'activités industrielles et artisanales
- les constructions à usage de bureaux, commerces et services
- les constructions à usage de logement de fonction, pour les personnes dont la présence est nécessaire pour la surveillance des établissements de la zone sous réserve:
 - que l'activité soit déjà implantée sur la zone,
 - que la surface affectée au logement reste inférieure à la surface d'activité - que la SHON de l'habitation n'excède pas 120m².
- les équipements publics
- les installations classées nécessaires aux activités autorisées dans la zone sous réserve qu'elles ne présentent pas de risques pour l'environnement
- les affouillements de sols strictement nécessaires aux constructions de la zone.
- les aires de stationnement

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI 3 - Conditions de desserte et d'accès des terrains

Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès, soit directement à une voie publique, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin, présentant des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'il supporte et aux opérations qu'il dessert.

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Article UI 4 - Desserte par les réseaux

1- Réseau d'eau. Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2- Assainissement

2.1 eaux usées domestiques

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public.

En l'absence de réseau public, il est admis pour les effluents domestiques le recours à un dispositif d'assainissement autonome adapté au terrain, à la nature du sol et compatible avec le schéma d'assainissement en vigueur.

2.2 eaux usées industrielles

Le déversement dans les égouts des effluents en provenance d'activités est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau, sera admis à titre exceptionnel pour les effluents industriels un dispositif d'assainissement autonome, conçu après étude particulière à la charge du pétitionnaire.

3- eaux pluviales Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

Article UI 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de:

- 10 m de l'axe des voies communales;
- 35 m de l'axe de la RD 533;
- au droit de l'alignement de la RD 228 pour la zone UI de la fromagerie du Vivarais;
- au droit de l'alignement de la RD 228 pour la zone UI de Combe-Pelle;

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5m.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

Article UI 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être d'au moins 5m, pour permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

Article UI 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article UI 10 - Hauteur maximum des constructions

Non réglementé

Article UI 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les zones de dépôts seront disposées à l'arrière des constructions. Lorsqu'elles jouxtent les voies publiques, elles doivent être entourées de murs de clôture n'excédant pas 1,60m de hauteur ou de haies persistantes.

Article UI 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est notamment exigé :

artisanat, industries	1 place / 3 emplois
bureaux et services	la surface de stationnement sera au moins égale à 50% de la SHON de l'immeuble
logement de fonction	2 places / logement

Article UI 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les zones d'exposition et les espaces laissés libres en façade des constructions doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Article UI 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Chapitre II.4 -ZONE UT

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

Article UT 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article UT 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Sont admises, sous réserve de respecter les conditions énoncées, les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les campings et les constructions à usage d'hébergement léger de loisir,
- les constructions à usage d'habitation pour les personnes dont la présence est nécessaire pour la surveillance des installations touristiques de la zone, sous réserve que leur surface n'excède pas 150 m² de SHON,
- l'aménagement de terrains de sport et aires de jeux liées aux installations touristiques de la zone
- les aires de stationnement
- les équipements publics
- les exhaussements et affouillements de sol, strictement nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UT 3 - Conditions de desserte et d'accès des terrains

Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès, soit directement à une voie publique, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin, présentant des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'il supporte et aux opérations qu'il dessert.

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Article UT 4 - Desserte par les réseaux

1- Réseau d'eau. Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2- Assainissement Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

3- Eaux pluviales Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Article UT 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UT 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 4m par rapport à l'alignement des voies publiques.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites au moins égale à 4m.

Article UT 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être d'au moins 4m.

Article UT 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol de la zone est limitée à 20%.

Article UT 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions mesurée du sol naturel existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit est limitée à :

- 3 m pour les constructions liées à l'hébergement léger de loisir.
- 5 m pour les constructions à usage d'habitation.

Article UT 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Article UT 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article UT 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION III
POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article UT 14 -- Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre III.1 – ZONES AU

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

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2_

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

Sont admises, les constructions autorisées dans la- zone UB sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- en zone AU1,
la construction est liée. à la. réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires au bon. fonctionnement de la zone conformément aux schémas d'aménagement annexés au présent règlement.
- en zone AU2,
la construction est liée à la réalisation des équipements d' infrastructure nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

SECTION II CONDITIONS-DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 3 - Conditions de desserte et d'accès des terrains

Accès

Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès, soit directement à une voie publique, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin, présentant des caractéristiques techniques adoptées aux usages qu'il supporte et aux opérations qu'il dessert.

En AU1, les accès doivent être conformes aux schémas d'aménagement annexés au présent règlement.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

En AU1, les voies doivent être conformes aux schémas d'aménagement annexés au présent règlement.

Article AU 4 - Desserte par les réseaux

1- Réseau d'eau. Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2- Assainissement Toute construction: à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

3- eaux pluviales .;

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales- dans le réseau collecteur.

En.. l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués la propriété s o i t à la charge exclusive du propriétaire.

4- électricité, téléphone :

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux câbles téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain sur les propriétés privées pour toute construction ou installation nouvelle.

Article AU 5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 4 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment 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 4 m.

Article AU 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être d'au moins 4 m.

Article AU 9 - Emprise au sol

Non réglementé,

Article AU 10- Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions mesurée du sol naturel existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit est limitée à 7 m.

Article AU 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes et l'environnement.

Les tons vifs et tons-blancs sont interdits.

Les constructions sur butte sont interdites.

Les murs de clôtures le long des voies ne doivent pas excéder 1,20 m de hauteur.

Article A-U 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera notamment exigé :

- 2 places / logement.

Article AU 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION III

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article AU 14 – Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols de la zone est limité à 0,30,

* * *

Chapitre III.2 – ZONE AUI

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

Article AUI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article AUI2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Sont admises, sous réserve de respecter les conditions énoncées, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions autorisées dans la zone UI

sous réserve de la réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires au bon fonctionnement de la zone et de la mise en oeuvre de mesures paysagères pour assurer l'intégration des bâtiments et des installations dans le site.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUI 3 - Conditions de desserte et d'accès des terrains

Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès, soit directement à une voie publique, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin, présentant des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'il supporte et aux opérations qu'il dessert.

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Article AUI 4 - Desserte par les réseaux

2- Réseau d'eau.

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

2- Assainissement

2.1 eaux usées domestiques :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public.

En l'absence de réseau public, il est admis pour les effluents domestiques le recours à un dispositif d'assainissement autonome adapté au terrain, à la nature du sol et compatible avec le schéma d'assainissement en vigueur.

2.2 eaux usées industrielles :

Le déversement dans les égouts des effluents en provenance d'activités est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau, sera admis à titre exceptionnel pour les effluents industriels un dispositif d'assainissement autonome, conçu après étude particulière à la charge du pétitionnaire.

3- eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

Article AUI 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article AUI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de:

- 10 m de l'axe des voies communales
- 12,50 m de l'axe de la RD 228.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

Article AUI 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être d'au moins 5 m, pour permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

Article AUI 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article AUI 10 - Hauteur maximum des constructions

Non réglementé

Article AUI 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les zones de dépôts seront disposées à l'arrière des constructions. Lorsqu'elles jouxtent les voies publiques, elles doivent être entourées de murs de clôture n'excédant pas 1,60m de hauteur ou de haies persistantes.

Article AUI 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques, il est notamment exigé :

artisanat, industries	1 place / 3 emplois
bureaux et services	la surface de stationnement sera au moins égale à 50%
	de la SHON de l'immeuble
logement de fonction	2 places / logement

Article AUI 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les zones d'exposition et les espaces laissés libres en façade des constructions doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

**SECTION III
POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

Article AUI 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES

Chapitre IV .1 - ZONE A

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

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Sont admises, sous réserve de respecter les conditions énoncées, les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions liées et nécessaires à l'exercice des activités agricoles
- les installations et travaux divers liés et nécessaires aux activités agricoles
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - Conditions de desserte et d'accès des terrains

Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès, soit directement à une voie publique, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, présentant des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'il supporte et aux opérations qu'il dessert.

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

Article A 4 ° Desserte par les réseaux

1- Réseau d'eau.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de réseau, la desserte par source, puits ou forage ne peut être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

2- Assainissement

Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe. En cas de raccordement difficile ou d'absence de réseau, il sera admis un dispositif d'assainissement autonome adapté aux surfaces, formes et pentes du terrain, à la nature du sol et compatible avec le schéma général d'assainissement.

3- eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Sauf indications contraires portées au plan, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de:

- 10 m par rapport à l'axe des voies publiques
- 12,50 m par rapport à l'axe des RD 275 et 226
- 35 m de l'axe de la RD 533.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux constructions liées aux infrastructures, aux services publics et aux bâtiments d'exploitation agricole.

Le long de toutes les voies, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Les bâtiments peuvent s'implanter en limite séparative si la hauteur de la construction sur limite n'excède pas 4m en tout point.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment 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 4 m.

Article A 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

Article A 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article A 10 - Hauteur maximum des constructions

Non-réglementé.

Article A 11 - Aspect extérieur

Les constructions- doivent présenter un aspect compatible avec le caractère au l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Article A 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article A 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé

**SECTION III
POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES

Chapitre V.1 - ZONE N

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

Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Sont admises sous réserve de respecter les conditions énoncées, les occupations et utilisations du sol suivantes :

en dehors des zones inondables

- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs
- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions et installations existantes.
- les changements de destination à usage d'habitat, d'hôtellerie, ou de commerces liés à l'activité touristique (restaurants, produits du terroir).
- les annexes des habitations (garages, piscines, pool-houle)
- les travaux, exhaussements et affouillements: de. sole strictement nécessaires aux constructions. et installations autorisées dans la zone
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les équipements de production d'énergie utilisant la ressource éolienne, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de. ces équipements et au stockage de l'énergie électrique, exclusivement dans le secteur Ne

en dehors des zones inondables et des secteurs No

- les constructions liées et nécessaires à l'exercice des activités-agricoles
- les installations et travaux divers liées et nécessaires aux activités agricoles

Dans les zones inondables

tous les travaux concernant des ouvrages ou constructions existantes (transformation, aménagements, réhabilitation de bâtiments, ...) sont soumis aces dispositions suivantes :

* Si le bâtiment ne comporte pas de point d'attente des secours situé à au moins 0,50 m au-dessus de la côte de référence, il sera fait obligation d'en réaliser un, de dimension adaptée aux travaux conduisant à augmenter la surface habitable initiale.

* Les parties des bâtiments situées au-dessous de la cote de référence doivent être protégées d'une entrée d'eau en cas de crue. Leurs menuiseries, portes, fenêtres, vantaux, revêtements de sols et de murs, protections phoniques et thermiques, doivent pouvoir résister à l'eau et leurs ouvertures être rendues étanches.

* la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues est interdite.

* les extensions d'emprise au sol sont interdites.

les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

sous réserve :

- * de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- * de ne pas aggraver les risques et leurs effets,
- * de préserver les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues,

- les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens et activités existants,

- les infrastructures publiques et les travaux nécessaires à leur réalisation, et

notamment les captages d'eau potable et leurs protections

- les réseaux d'assainissement et de distribution étanches à l'eau de crue et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue,

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

- les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol à l'exclusion de toute construction et de tout terrain de camping,

- 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 bassins 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,

- les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 5 m, de manière à permettre un libre écoulement des eaux : tout grillage toute clôture végétale et tout mur sont interdits.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - Conditions de desserte et d'accès des terrains

Pour être constructible tout terrain doit avoir un accès, soit directement à une voie publique, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, présentant des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'il supporte et aux opérations qu'il dessert.

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

Article N 4 - Desserte par les réseaux

2- Réseau d'eau.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de réseau, la desserte par source, puits ou forage ne peut être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

2- Assainissement

Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe. En cas de raccordement difficile ou d'absence de réseau, il sera admis un dispositif d'assainissement autonome adapté aux surfaces, formes et pentes du terrain, à la nature du sol et compatible avec le schéma général d'assainissement.

3- eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Sauf indications contraires portées au plan, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 10 m par rapport à l'axe des voies publiques. Toutefois, pour les constructions existantes implantées plus près de l'alignement une extension peut être autorisée selon le même recul, sous réserve de ne pas gêner la visibilité.

- 12,50 m par rapport l'axe des RD 275 et 228

- 35 m de l'axe de la RD 533. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux constructions liées aux infrastructures, aux services publics et aux bâtiments d'exploitation agricole.

Le long de toutes les voies, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Les bâtiments peuvent s'implanter en limite séparative si la hauteur de la construction sur limite n'excède pas 4 m en tout point.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment 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 4 m.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage,

Article N 8 - implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

Article N 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article N 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions. mesuré. du sol naturel existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit est limitée à :

- 7 m pour les constructions à usage d'habitation
- 8 m pour les autres constructions.

Article N 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec : le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes et l'environnement,

Les constructions anciennes doivent être réhabilitées dans le respect de l'architecture et des matériaux traditionnels (pierre, tuiles,).

Article N 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera notamment exigé :

- logement 2 places / logement.

Article N 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé

SECTION III POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non- réglementé.