

Plan local d'urbanisme (P.L.U.)
Règlement écrit
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

Le Maire,

Hélène ORIOL



vu pour être annexé à la délibération d'approbation par le
conseil municipal en date du 7 octobre 2021

Atelier d'urbanisme et d'aménagement F.LATUILLERIE

Tel : 06 77 80 43 00/ mail : f.latuillerie@orange.fr

4-2

S O M M A I R E

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1 Champ d'application territorial du plan
- Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- Article 3 Division du territoire en zones
- Article 4 Adaptations mineures
- Article 5 Rappel des autorisations administratives relatives à l'acte de construire ou à divers modes d'occupation ou d'utilisation des sols
- Article 6 Périmètre d'attente de projet d'aménagement global
- Article 7 Reconstruction des bâtiments sinistrés
- Article 8 Reconstruction d'une ruine

TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

- Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone Ua, Ub, Ud, Ug
- Chapitre II Dispositions applicables à la zone Ue

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

- Chapitre 1 Dispositions applicables aux zones AUa

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

- Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone A

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

- Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone N

ANNEXES

- Chapitre 1 Définitions de base
- Chapitre II Règlement lotissement d'activités « Grande Île »

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. Notamment, le règlement définit les règles concernant l'implantation des constructions et le droit des sols applicable dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les "travaux concernant les constructions existantes".

Les titres II, III, IV et V déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles.

Les dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions (article 11) sont communes à l'ensemble des zones et ont été regroupées sous le titre VI.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

- 1 Consulter les dispositions générales (titre I) qui s'appliquent à toutes les zones.
- 2 Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres Ua, Ub, Uc, Ud, Ue, Ue1, Ug, AUa1, AUa2, AUa3, A, As et N, NI et Ns).
- 3 Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
 - Ua pour Ua,
 - Ub pour Ub
 - Ud pour Ud
 - Ug pour Ug
 - Ue pour Ue et Ue1
 - AUa pour AUa1, AUa2, AUa3, AUa4
 - A pour A et As
 - N pour N, NI et Ns

- 4 Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **seize articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres**. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et **il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.

Exemple : une construction à usage d'activité économique ne pourrait atteindre la surface d'emprise au sol maximum, éventuellement définie à l'article 1, qu'autant que le coefficient d'emprise au sol stipulé par l'article 9 le permettrait compte tenu de la surface du terrain sur lequel la construction est projetée.

Les seize articles que l'on peut retrouver dans chacune des zones sont les suivants :

- Article 1** : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2** : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
- Article 3** : Accès et voirie
- Article 4** : Desserte par les réseaux
- Article 5** : Caractéristiques des terrains
- Article 6** : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7** : Implantation par rapport aux limites séparatives
- Article 8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9** : Emprise au sol
- Article 10** : Hauteur maximum des constructions
- Article 11** : Aspect extérieur
- Article 12** : Stationnement
- Article 13** : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés
- Article 14** : C.O.S.
- Article 15** : Performances énergétiques des constructions.
- Article 16** : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Ils ne sont pas tous nécessairement réglementés.

- 5 **Pour une bonne compréhension du texte**, les définitions des termes techniques sont données en annexe.
- 6 **Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier de PLU :
- Le plan de zonage du P.L.U. lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Espaces Boisés Classés, les Emplacements Réservés, les servitudes pour programme de logements, etc. ...
 - Le rapport de présentation qui justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.
 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour comprendre le parti d'aménagement et d'urbanisme recherché par la commune.

- L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.
- Les annexes sanitaires "Assainissement et Eau potable" qui dressent un état de ces équipements.
- Les documents complémentaires tels que la carte de l'aléa inondation qui permet de connaître le niveau de risque pour la parcelle du projet.

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1 Champ d'application territorial du plan
- Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations
relatives à l'occupation des sols
- Article 3 Division du territoire en zones
- Article 4 : Occupations et utilisations du sol réglementées par le P.L.U.
- Article 5 Adaptations mineures
- Article 6 Périmètre d'attente de projet d'aménagement global
- Article 7 Reconstruction des bâtiments sinistrés
- Article 8 Reconstruction d'une ruine

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles L.123-1, L.123-1-5 et R.123-4 à R.123-9 du code de l'urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Sarras.

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

1 Les dispositions des articles R 111-2, 111-4, 111-5, 111-15 et 111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

Article R 111-2 refus ou prescriptions spéciales pour les projets de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111-4 refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111-15 refus ou prescriptions spéciales si le projet est de nature à avoir des **conséquences dommageables pour l'environnement.**

Article R 111-21 refus ou prescriptions spéciales pour les constructions 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 R 111-5 – Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus. Un accord préalable du gestionnaire des la voie étant obligatoire.

- 2 Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :
 - les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
 - les installations classées pour la protection de l'environnement.
- 3 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 4 Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie,) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

Article 3 - Division du territoire en zones

Le P.L.U. partage le territoire de la commune en quatre catégories de zones :

- 1) Les zones urbaines dites “ **zones U** ” correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- 2) Les zones à urbaniser dites “ **zones AU** ” correspondant aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

- 3) Les zones agricoles dites “ **zones A** ” correspondant aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- 4) Les zones richesses naturelles et forestières dites “ **zones N** ” correspondant aux secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Article 4 : occupations et utilisations du sol réglementées par le P.L.U.

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - d'hébergement hôtelier,
 - de bureaux,
 - de commerce,
 - artisanal,
 - industriel,
 - d'exploitation agricole ou forestière,
 - d'entrepôt,
 - d'annexes,
 - de piscines,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les clôtures
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- les travaux, installations et aménagements suivants :
 - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - golf
 - terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
 - parcs d'attractions,
 - aires de stationnement ouvertes au public,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes,
 - affouillements et exhaussements de sol,
 - les carrières,
 - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
 - les aires d'accueil des gens du voyage,
 - le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
 - les démolitions,
 - les coupes et abattages d'arbres,
 - les défrichements,

Il faut ajouter à cela les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction et changement de destination).

Article 5 - Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Cf. article L 123-1-9 du code de l'urbanisme).

Article 6 : Périmètre d'attente de projet d'aménagement global

Conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme à l'article L.123-2-a, le PLU délimite au plan de zonage, dans le secteur Ub un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global pour une durée de 5 ans où seules sont autorisées le changement de destination, la confortation et l'extension limitée des constructions existantes. Cette extension ne pouvant excéder 20m² de Surface de Plancher.

Article 7 : Reconstruction d'un bâtiment sinistré (article L111.3)

La reconstruction à l'identique est autorisée lorsqu'elle concerne un bâtiment détruit par un sinistre, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le PLU en dispose autrement, et dès lors qu'il est régulièrement édifié ;

Article 8 : Restauration d'un bâtiment

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L421.5, 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 du bâtiment.

TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES

1 – PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS

Le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) a été approuvé le **30 août 2010**.

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **Sarras** soumis aux risques d'inondation du **fleuve Rhône et de ses affluents la Cance et l'Ay**.

2. PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Dans les secteurs de risques dont le périmètre est porté au document graphique il est nécessaire de se reporter au PPRi (plan et règlement) annexé aux servitudes du PLU pour toute occupation et utilisation du sol.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Chapitre 1 Dispositions applicables aux secteurs Ua, Ub, Ud et Ug

Chapitre 2 Dispositions applicables aux secteurs Ue

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ua, Ub, Ud, Ug

La zone urbaine comprend les secteurs suivants :

Le secteur Ua à vocation d'habitat, de services et d'activités couvrant les tissus urbains centraux denses du bourg,

Le secteur Ub de constructions à usage d'habitation individuelle isolée, jumelée ou groupée, de services et d'activités non nuisantes couvrant les tissus urbains d'extension du bourg,

Le secteur Ud couvrant les tissus urbains des hameaux où seule l'extension du bâti existant est autorisée,

Le secteur Ug d'équipements publics,

Le secteur Ua comprend un sous secteur Uac où est interdit le changement de destination des locaux commerciaux.

Dans les secteurs de risques dont le périmètre est porté au document graphique il est nécessaire de se reporter au PPRi (plan et règlement) annexé aux servitudes du PLU pour toute occupation et utilisation du sol.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ua1- Ub1- Ud1- Ug1 -- OCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage artisanal,
- Les installations classées non autorisées par ailleurs,
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux),
- Les garages collectifs de caravanes ou de camping cars,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.

1) Dans le secteur Ug sont interdites, en outre, les occupations et utilisations du sol non liés aux équipements publics tels que socio-éducatifs, sportifs, de loisir et de plein air.

2) Dans le secteur Uac est interdit, en outre, le changement de destination des locaux commerciaux.

Article Ua2-Ub2- Ud2- Ug2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1) Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées, que si elles respectent les conditions ci-après:

- Les constructions et les installations, éventuellement classées, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (voirie, réseaux divers, station d'épuration, traitement des déchets, transport collectif,...) dont la localisation ne dénature pas le caractère des lieux, et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'activité.
- Les constructions à usage commerciales d'une surface inférieure à 300m².
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce ou de services ou qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises par ailleurs, et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.
- Les installations classées soumises à autorisation sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service médical ou scolaire.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées sous réserve que leur localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré dès lors qu'elle se fait à l'identique.

Dans le secteur Ud, seules sont autorisées :

A) L'aménagement, le changement de destination et l'extension des constructions existantes :

- dans la limite d'une surface de plancher y compris l'existant ne dépassant pas 250 m²
- sous réserve que l'extension ne dépasse pas 50 m² de Surface de plancher.

B) Les annexes aux bâtiments d'habitation existants

Dans le secteur Ug, seules sont autorisées :

- Les équipements publics, notamment socio-éducatifs, de loisir, sportifs et/ou de plein air.
- les occupations et utilisations du sol liées à la gestion, l'entretien et l'aménagement des équipements socio-éducatifs sportifs et/ou de plein air.

Secteurs de risques :

Dans les secteurs de risques, représenté au document graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol doivent également respecter les dispositions du titre II du présent règlement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ua3-Ub3 – Ud3- Ug3 - ACCES ET VOIRIE

L'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) relatif à la sécurité des usagers demeure applicable.

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

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

Les accès doivent être regroupés et une voie interne doit reprendre l'ensemble de la desserte des lots.

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

Article Ua4-Ub4 – Ud4- Ug4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU

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

II - ASSAINISSEMENT

1 - 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 d'impossibilité technique de raccordement, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la propriété. En cas d'impossibilité technique d'infiltration, le propriétaire doit réaliser les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété.

2 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation (Code de la Santé publique).

Le rejet des eaux usées, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Celle-ci fixe suivant la nature du réseau les caractéristiques des effluents, et les pré-traitements nécessaires et conformes à la réglementation en vigueur.

Zones non desservies :

En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées ou dans l'attente de celui-ci, **notamment dans les secteurs Ub et Ud**, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement et d'eaux pluviales lorsque celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, puits perdus, réseau d'eau pluviale et fossés est interdite.

III - ELECTRICITE

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coûts hors de proportions avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

IV - TELEPHONE

Le réseau téléphonique sera enterré, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coûts hors de proportions avec l'aménagement prévu.

Article Ua5-Ub5 – Ud5- Ug5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour tout aménagement qui ne pourra pas être raccordé au réseau collectif d'assainissement, la forme des parcelles et la nature des sols doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, conformément à la législation en vigueur.

Article Ua6-Ub6 – Ud6- Ug6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non règlementé en **Ug**.

La construction à l'alignement actuel des bâtiments existants lorsqu'il existe sera respectée en **Ua et Ud**. L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes et situées en retrait de l'alignement pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc....

En **Ub**, toute construction devra être implantée à l'alignement actuel des bâtiments existants lorsqu'il existe ou au minimum à 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques à l'exclusion des annexes qui sont autorisées à l'alignement sous réserve

- de l'article 10.
- de ne pas créer de nouvel accès.
- d'avoir une surface ne dépassant pas 25m²

Ces règles s'appliquent au corps principal des bâtiments, leurs encorbellements, saillies de toiture, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1,50 m de profondeur.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites de même que pour les ouvrages techniques, réalisés dans le but d'intérêt général (par exemple WC, cabines téléphonique, postes de transformation EDF, abris voyageur...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions pourront être admises uniquement sous réserve d'une bonne intégration dans le site et sur justificatif technique.

Article Ua7-Ub7 – Ud7- Ug7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance horizontale de tout point d'une construction nouvelle au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 m, exception faite pour les débords de toiture qui peuvent outrepasser de 1 m cette distance minimum.

La hauteur prise en compte est la distance comprise entre l'égout de toiture et le terrain naturel à son aplomb avant travaux.

Les mouvements de terre sont interdits dans les marges d'isolement.

Piscines : implantation à 2 mètres minimum des limites séparatives de la propriété et à 4 mètres des voies et emprises publiques

Article Ua8-Ub8 – Ud8- Ug8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

Article Ua9-Ub9 – Ud9- Ug9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

Article Ua10-Ub10 – Ud10- Ug10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

I - La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions mesurée au faîtage est limitée à 12 m **en zone Ua et Ug**, 9m **en zone Ub et Ud**.

En zone Ub et Ud, pour toute construction implantée en limite séparative, la hauteur en limite ne peut dépasser 4,50 mètres à l'exclusion des maisons jumelées.

Dans le secteur Ua (village) présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb, à partir du sol existant avant travaux.

2 - Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour tenir compte de l'épannelage des bâtiments voisins ou pour des raisons techniques et architecturales (bâtiments publics ou d'intérêt général).

Des dispositions différentes peuvent être admises ou prescrites dans le cas d'aménagement de bâtiment existant afin d'améliorer la qualité architecturale du bâtiment,

3 - En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celle-ci excède la hauteur limite précisée ci-dessus. Il appartient au pétitionnaire d'apporter la preuve de la hauteur initiale du bâtiment concerné.

4 - Pour les annexes établies en limite séparative : La hauteur maximale à l'aplomb de la limite de propriété est fixée à

- 3,00 m maximum à l'égout des toits
- 4,5m maximum au faîtage.

5 - Pour les annexes établies à l'alignement : La hauteur maximale à l'aplomb de la limite de propriété est fixée à

- 2,5m maximum à l'égout des toits.

6 - Pour les équipements collectifs, la hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage, est limitée à : 15 mètres

7- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 m.

Article Ua11-Ub11 – Ud11- Ug11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Dispositions particulières pour les bâtiments d'habitation :

L'occupation et l'utilisation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation des prescriptions suivantes, ces dispositions peuvent être adaptées pour favoriser des bâtiments utilisant les énergies nouvelles :

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du paysage dans lequel il s'insère.

Dans la zone U, l'objectif principal d'insertion du projet est de ménager la perception visuelle d'une continuité paysagère en évitant les effets de fracture.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- a. les caractéristiques du contexte paysager dans lequel ils s'insèrent ;
- b. les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

- La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

- Les matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- a. l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- b. les enduits ne doivent pas présenter une texture grossière ;
- c. pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

- Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- a. permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction;
- b. souligner, éventuellement, le rythme des façades.

Cette disposition concerne tous les éléments de la construction y compris les menuiseries.

- Les toitures

a. toitures à pans

Les toitures doivent comporter au moins deux pans et développer une pente inférieure à 38 % exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes ne comportant qu'un pan à la date d'approbation de la révision du PLU et des constructions annexes, qui peuvent être constituées d'un seul pan.

Les couvertures seront dans les teintes qui devront s'harmoniser avec les toitures environnantes.

b. toitures-terrasses et autres types de toiture

Les toitures-terrasses accessibles peuvent néanmoins être admises, à la condition qu'elles s'insèrent harmonieusement dans le tissu environnant.

D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lequel le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'ils s'insèrent harmonieusement dans le tissu environnant.

- Les façades

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades, des constructions avoisinantes, les éléments de modénature des constructions environnantes, la densité et les proportions des baies, des constructions voisines.

Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité, à l'exception des fonds de loggias qui sont libres.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

- Les clôtures

a. Clôtures implantées en bordure des voies

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures avoisinantes, sans excéder 1.80 mètre. Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à un mur existant ;
- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur plein d'une hauteur maximale d'un mètre. L'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

b. Clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder 1.80 mètres de hauteur.

Les murs de clôture en parpaings ou béton doivent être enduits ou crépis.

Dans le cas de reconstruction de clôtures existantes (mur), l'autorisation de construire à une hauteur différente est acceptée

- Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

La hauteur des mouvements de terrain ne doit pas excéder 0.70 mètre.

Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou pour le respect des prescriptions liées aux risques naturels.

Dispositions concernant les constructions traditionnelles existantes

Leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme rectangulaire du bâtiment et le type de toiture à deux pans sans accidents (jacobines, chien-assis...), avec un sens de faîtage parallèle à la plus grande longueur.

Sont interdits la modification partielle des pentes de toiture et la modification des types de couvertures en tuiles.

Doivent être sauvegardés :

- Les éléments traditionnels, tels que les génoises,
- Les constructions en pierres sèches, ou ayant une architecture caractéristique de la région.

La couleur des tuiles de couverture doit respecter la tonalité générale et être dans le ton du nuancier disponible en mairie.

- Le rythme et l'ordonnancement des ouvertures

Les enduits seront réalisés suivant les règles de l'art à la chaux naturelle afin de préserver la qualité des matériaux traditionnels, notamment la pierre. Un grattage ou un brossage permettra de faire apparaître la teinte de l'agrégat en surface de manière homogène.

Article Ua12-Ub12 – Ud12- Ug12 - STATIONNEMENT

1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou à réhabiliter doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

2) Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- dans le cas de destruction-reconstruction, réhabilitation augmentant le nombre de logements ou construction neuve :
1 place par logement en Ua, 2 places de stationnement par logement dans les autres zones
- pour les logements sociaux : 1 place par logement

Pour les constructions à usage d'hôtel, de restauration ou de résidence de tourisme :

- 1 place de stationnement par chambre
- 1 place de stationnement par tranche de 10m² de Surface de Plancher de salle de restaurant

Pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place de stationnement par tranche de 40m² de Surface de Plancher

Pour les constructions à usage de commerce et autres constructions :

- 1 place de stationnement par tranche de 30m² de Surface de Plancher

Pour le calcul du nombre de places, chaque tranche commencée sera prise en compte.

3) En cas :

- d'incapacité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 500 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Ces dispositions pourront être adaptées en cas d'aménagement de bâtiment existant.

Article Ua13-Ub13 – Ud13- Uq13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le permis de construire ou l'autorisation de d'aménager peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces végétalisés correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. Il est recommandé de conserver et protéger la végétation existante. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir, peut exiger la réalisation par le constructeur au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance. Les plantations qui perturbent et ferment le paysage sont déconseillées.

La plantation d'essences locales et variées est conseillée. Les essences d'aspect manifestement non local sont déconseillées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ua14- Ub14 – Ud14- Uq14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

En zone Ud, la Surface de Plancher est limitée à 250 m2.

Article Ua15- Ub15 – Ud15- Uq15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

Article Ua16- Ub16 – Ud16- Uq16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques (mise en place de fourreaux).

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue

Il s'agit d'un secteur équipé, réservé aux activités économiques.

Il comprend le sous secteur Ue1 correspondant à la zone d'activités intercommunale « Grande Ile ».

Dans le secteur Ue1, les dispositions du règlement de lotissement, annexé au présent règlement (annexes chap.2), s'appliquent.

Dans les secteurs de risques dont le périmètre est porté au document graphique il est nécessaire de se reporter au PPRi (plan et règlement) annexé aux servitudes du PLU pour toute occupation et utilisation du sol.

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

Article Ue1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les garages collectifs de caravanes et de camping cars,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs
- Les constructions ou aménagements à usage d'habitation et leurs annexes (garage, abri de jardin, piscine...), qui ne sont pas liées aux activités de la zone et sous réserve de l'article Ue2.
- Le changement de destination des bâtiments existants pour un usage d'habitation
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sport, ouverts au public,

Article Ue2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article Ue1

Les occupations et utilisations suivantes ne sont admises que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation doivent :
 - . être directement lié à un bâtiment d'activité économique existant ou faisant l'objet du permis de construire,
 - . être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire (gardiennage, entretien...) pour assurer le fonctionnement normal des activités de la zone ;

- . être intégrées au volume principal ;
 - . avoir une Surface de plancher ne dépassant pas 30% de la surface globale et limitée à 120 m². Le permis de construire pourra être refusé si l'activité n'est pas déjà installée sur le terrain.
- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) dont la localisation dans ces espaces est rendue indispensable par des nécessités techniques.
 - Les constructions à usage de vente doivent :
 - . être intégrées au volume principal
 - . avoir une Surface de plancher limitée à 20% de la Surface de plancher totale.

Secteurs de risques :

Dans les secteurs de risques, représenté au document graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol doivent également respecter les dispositions du titre II du présent règlement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ue3 - ACCES ET VOIRIE

L'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) relatif à la sécurité des usagers demeure applicable.

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Il doit respecter, dans les secteurs concernés, le schéma de circulation tel que décrit dans les orientations d'aménagement.

Dans le secteur Ue1, les opérations de construction se raccorderont aux voies d'accès réalisées dans le cadre du lotissement. Les voiries internes aux lots devront être réalisées selon un profil le plus proche possible du terrain naturel. Les déblais et remblais seront limités au maximum.

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.

Les accès doivent être regroupés et une voie interne doit reprendre l'ensemble de la desserte des lots.

Article Ue4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - ALIMENTATION EN EAU

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

En outre, les besoins hydrauliques nécessaires à la défense contre l'incendie doivent être assurés.

Dans le secteur Ue1, le règlement de la zone d'activité sera respecté.

Eau industrielle : le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

II - ASSAINISSEMENT

1 – Eaux usées domestiques :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public. En cas de raccordement difficile au réseau pourra être admis un dispositif d'assainissement autonome (adapté aux surfaces, formes et pentes du terrain, à la nature du sol), conforme à la réglementation et aux normes techniques en vigueur.

2 – Eaux usées industrielles :

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel 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 reçu. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau, pourra être admis à titre exceptionnel pour les effluents industriels un dispositif de traitement adapté et ne présentant pas de risque d'atteinte à la salubrité publique ou de contamination des eaux.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Le raccordement au collecteur public sera obligatoire dès sa réalisation.

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 d'impossibilité technique de raccordement, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la propriété. En cas d'impossibilité technique d'infiltration, le propriétaire doit réaliser les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété.

Dans le secteur Ue1, le règlement de la zone d'activité sera respecté.

III - AUTRES RESEAUX

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Dans le secteur Ue1, le règlement de la zone d'activité sera respecté.

Article Ue5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article Ue6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, non compris la dépassée de toit.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes, à l'intérieur de ces marges de recul, pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc ...

Toutefois, pour des raisons de sécurité, des implantations différentes seront autorisées ou prescrites notamment pour les ouvrages techniques, réalisés dans le but d'intérêt général (par exemple WC publics, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageur...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

Article Ue7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

Article Ue8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile

du sol et des constructions et, s'il y a lieu le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 5m.

Article Ue9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article Ue10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Celle-ci ne devra pas être supérieure à 12 mètres.

La hauteur maximale pour les clôtures est de 1,80 m.

Cette règle ne peut être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Dans le secteur Ue1

- La hauteur des bâtiments ne peut excéder 12 mètres à l'égout de toiture,
- aucune enseigne ne peut dépasser de l'acrotère des bâtiments et constructions.

Article Ue11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet. Les projets doivent participer d'une cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine. Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics. Le volet paysager de la demande de permis de construire doit, à cet effet, montrer la bonne insertion des constructions envisagées.

En conséquence, le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Volumes - Façades

L'aspect extérieur des constructions sera soigné et doit se caractériser par une simplicité des volumes et de détails architecturaux.

Couleur

En règle générale, la couleur des volumes principaux sera choisie dans une gamme de couleurs issues de la couleur du paysage (ocre, gris colorés, beige, etc....) ou dans des couleurs immatérielles (inox, alu, verre, bois).

Un jeu de plan des couleurs des façades et des toitures sera joint au dossier de permis de construire.

Edicules et bâtiments annexes

D'une manière générale, les édicules ou bâtiments annexes tels que transformateurs, détenteur de gaz, chaufferie, etc.... seront intégrés aux bâtiments principaux ou devront apparaître comme le prolongement naturel de l'architecture de ces derniers.

Les réservoirs de liquide ou de gaz, situés à l'extérieur des bâtiments seront cachés à la vue par des talus et aménagements paysagers.

Aires de stockage et dépôts à l'air libre

Les aires de stockage couvertes ou non, nécessaires au fonctionnement des entreprises ne sont autorisées que si leur aménagement est en harmonie avec l'architecture du bâtiment (matériaux et couleurs employés) ou avec le paysage extérieur (écran végétal et/ou relief masquant enherbé). Un plan présentant l'aménagement paysager de ces zones sera obligatoirement joint au permis de construire.

Clôtures

Afin de conserver la transparence des espaces, la mise en place de clôtures pleines minérales est interdite.

Les clôtures devront figurer sur les pièces du permis de construire.

Article Ue12 - STATIONNEMENT

Pour les installations industrielles, il doit être aménagé, sauf impossibilité technique ou foncière, sur la parcelle, des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel d'autre part. Ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules, elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

Les normes à prendre en comptes sont définies ci-après, par fonction.

- Construction à usage d'habitation : 2 places par logement, dont une couverte.
 - Hôtels et restaurants : 1 place par chambre et 3 place pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.
 - Construction à usage commercial et industriel : 1 place pour 50 m² de vente.
- Pour les constructions à usage commercial de moins de 100 m² de surface de vente (commerce de proximité), il n'est pas exigé de réalisation de place de stationnement.
- Constructions à usage artisanal : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.
 - Constructions à usage de bureaux et de services : 1 place pour 35 m² de surface de plancher.
 - Équipements publics ou d'intérêt général : 1 place pour 35 m² de surface de plancher.

Dans le secteur Ue1, il est exigé une place de stationnement pour 75m² de surface de plancher de l'établissement.

Article Ue13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un plan descriptif des espaces verts existants, protégés et créés doit être joint à la demande de permis de construire.

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondants à l'importance de l'immeuble à construire.

Pour les parcelles situées le long des routes départementales, un traitement paysager est exigé dans la zone de recul des 15 m.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées.

Les plantations qui perturbent et ferment le paysage peuvent être interdites sauf pour masquer les zones de stockage.

Dans le secteur Ue1, le règlement de la zone d'activité sera respecté.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ue14 - POSSIBILITES MAXIMALES DE CONSTRUCTION

Non réglementé.

Article Ue15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

Article Ue16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques (mise en place de fourreaux).

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone AUa

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

CARACTERE DE LA ZONE

Elles correspondent à des zones à urbaniser, destinées à être ouvertes à l'urbanisation lors de la réalisation d'opérations d'aménagement, conformément aux conditions d'aménagement et d'équipement définies dans le règlement.

Elle comprend les sous secteurs suivants :

- AUa1 secteur de Vorgée Nord,
- AUa2 secteur de Fanière,
- AUa3 secteur de Fanière,

Dans les secteurs de risques dont le périmètre est porté au document graphique il est nécessaire de se reporter au PPRi (plan et règlement) annexé aux servitudes du PLU pour toute occupation et utilisation du sol.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUa2.

ARTICLE AUa2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées et après réalisation des équipements publics nécessaires :

1) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

- a) Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics ou d'intérêt collectif locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.
- b) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

2.1) - Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.2 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

- Les différents secteurs AUa ne pourront être urbanisés qu'**après réalisation des équipements publics nécessaires au droit du secteur concerné**. Pour chaque secteur, les équipements publics nécessaires sont précisés par les orientations d'aménagement et de programmation.
- Chaque secteur de la zone AUa ne pourra être urbanisé qu'à l'occasion de la réalisation d'**une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur considéré**.
- **les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec les principes et dispositions décrites dans les Orientations d'Aménagement et de programmation** (pièce n°3 du dossier de PLU).
- Les opérations d'aménagement devront impérativement prévoir la gestion, le traitement et l'évacuation de leurs eaux pluviales dans les conditions imposées par les textes en vigueur ;
- Les opérations d'aménagement devront assurer la continuité des cheminements doux et s'insérer dans le schéma des circulations douces établi à l'échelle du village ;

En outre, dans le secteur AUa1, l'aménagement devra respecter la servitude pour programme de logement instaurée au titre du b) de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme :

- pour le secteur 1AUa, l'opération d'aménagement devra respecter la servitude S1 qui impose :
 - une densité d'au moins 30 logements à l'hectare ;
 - au moins 100 % de logements aidés ;
 - au moins 100% de logements collectifs

2.2) - Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.1) ci - avant, sont admis :

Dans l'ensemble de la zone AUa :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs annexes,
 - de bureaux,
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public,
 - les clôtures,
 - les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Secteurs de risques :

Dans les secteurs de risques dont le périmètre est porté au document graphique il est nécessaire de se reporter au PPRi (plan et règlement) annexé aux servitudes du PLU pour toute occupation et utilisation du sol.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa3 - ACCES ET VOIRIE

L'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) relatif à la sécurité des usagers demeure applicable.

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Tout nouvel accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du gestionnaire de la voirie concernée.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

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

Tout projet de développement important nécessitant la création d'un accès ou d'une modification sur une route départementale ou communale doit faire l'objet d'une étude à la charge du demandeur pour définir les conditions de traitement de l'impact généré par le projet. Les accès doivent être regroupés et une voie interne doit reprendre l'ensemble de la desserte des lots.

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 AUa4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU

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

La mise en place des moyens pour répondre aux besoins hydrauliques destinés à la lutte contre l'incendie devra être prévue dans les opérations d'ensemble.

1 - 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 d'impossibilité technique de raccordement, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la propriété. En cas d'impossibilité technique d'infiltration, le propriétaire doit réaliser les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété.

2 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation (Code de la Santé publique).

En cas de raccordement difficile ou impossible au réseau, pourra être admis un dispositif d'assainissement autonome (adapté aux surfaces, formes et pentes du terrain, à la nature du sol), conforme à la réglementation (au schéma directeur d'assainissement).

Le rejet des eaux usées, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Celle-ci fixe suivant la nature du réseau les caractéristiques des effluents, et les prétraitements nécessaires et conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, puits perdus, réseau d'eau pluviale et fossés est interdite.

III - AUTRES RESEAUX

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

ARTICLE AUa5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE AUa6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à l'alignement sont autorisées.

Les constructions, si elles ne sont pas à l'alignement, doivent être édifiées en recul minimum de 5,00 m, par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à l'exclusion des annexes qui sont autorisées à l'alignement sous réserve

- de l'article 10.
- de ne pas créer de nouvel accès.
- d'avoir une surface ne dépassant pas 25m²

Pour les accès automobiles (portails, porte de garage, etc...) un recul minimum de 5,00 m par rapport à l'alignement est imposé.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes, à l'intérieur de ces marges de recul, pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc ...

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme, des implantations différentes seront autorisées ou prescrites notamment pour les ouvrages techniques, réalisés dans le but d'intérêt général (par exemple WC publics, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageur...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

Une marge de recul d'implantation de 12 mètres minimum vis-à-vis de la RD 86 permettant un aménagement paysager devra être respectée dans les futurs projets.

ARTICLE AUa7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment y compris la toiture au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4m.

Toutefois, les annexes séparées de l'habitation de hauteur inférieure à 4,5 m, pourront être édifiées en limite de propriété.

Piscines : implantation à 2 mètres minimum des limites séparatives de la propriété et à 4 mètres des voies et emprises publiques

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE AUa8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE AUa9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE AUa10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb, à partir du sol existant avant travaux.

La hauteur maximale des constructions mesurée au faîtage est limitée à 9 m **en zone AUa2 et AUa3**. Elle est limitée à 12m **en zone AUa1**

2 - Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour tenir compte de l'épannelage des bâtiments voisins ou pour des raisons techniques et architecturales (bâtiments publics ou d'intérêt général).

Des dispositions différentes peuvent être admises ou prescrites dans le cas d'aménagement de bâtiment existant afin d'améliorer la qualité architecturale du bâtiment,

3 - En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celle-ci excède la hauteur limite précisée ci-dessus. Il appartient au pétitionnaire d'apporter la preuve de la hauteur initiale du bâtiment concerné.

5 - Pour les constructions établies en limite séparative : La hauteur maximale à l'aplomb de la limite de propriété est fixée à

- 3,00 m maximum à l'égout des toits et 4,50m maximum au faîtage pour les annexes.
- 4,50 mètres pour les autres constructions, à l'exclusion des maisons jumelées.

6 - Pour les équipements collectifs, la hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage, est limitée à : 12 mètres

7- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 m.

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

ARTICLE AUa11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

Dispositions particulières pour les bâtiments d'habitation :

L'occupation et l'utilisation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation des prescriptions suivantes. Ces dispositions peuvent être adaptées pour favoriser des bâtiments utilisant les énergies nouvelles :

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du paysage dans lequel il s'insère.

Dans la zone AUa, l'objectif principal d'insertion du projet est de ménager la perception visuelle d'une continuité paysagère en évitant les effets de fracture.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- a. les caractéristiques du contexte paysager dans lequel ils s'insèrent ;
- b. les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

- La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

- Les matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- a. l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- b. les enduits ne doivent pas présenter une texture grossière ;
- c. pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

- Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- a. permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction

;

- b. souligner, éventuellement, le rythme des façades.

Cette disposition concerne tous les éléments de la construction y compris les menuiseries.

- Les toitures

a. toitures à pans

a. toitures à pans

Les toitures doivent comporter au moins deux pans et développer une pente inférieure à 38 % exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes ne comportant qu'un pan à la date d'approbation de la

révision du PLU et des constructions annexes, qui peuvent être constituées d'un seul pan.

Les couvertures seront dans les teintes qui devront s'harmoniser avec les toitures environnantes.

b. toitures-terrasses et autres types de toiture

Les toitures-terrasses accessibles peuvent néanmoins être admises, à la condition qu'elles s'insèrent harmonieusement dans le tissu environnant.

D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lequel le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'ils s'insèrent harmonieusement dans le tissu environnant.

- Les façades

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades, des constructions avoisinantes, les éléments de modénature des constructions environnantes, la densité et les proportions des baies, des constructions voisines.

Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité, à l'exception des fonds de loggias qui sont libres.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

- Les clôtures

a. Clôtures implantées en bordure des voies

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures avoisinantes, sans excéder 1.80 mètres. Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante ;
- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur plein d'une hauteur maximale d'un mètre.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

b. Clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder 1.80 mètres de hauteur.

Les murs de clôture en parpaings ou béton doivent être enduits ou crépis.

- Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de

la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

La hauteur des mouvements de terrain ne doit pas excéder 0.70 mètre.

Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou pour le respect des prescriptions liées aux risques naturels.

ARTICLE AUa12 - STATIONNEMENT

1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

2) Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par tranche de 60m² de Surface de Plancher
- pour les logements sociaux : 1 place par logement

Pour le calcul du nombre de places, chaque tranche commencée sera prise en compte.

ARTICLE AUa13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le permis de construire ou l'autorisation d'aménager peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondants à l'importance de l'immeuble à construire. Il est recommandé de conserver et protéger la végétation existante.

Une bande de recul vis-à-vis de la RD86 de 12 mètre minimum sera respectée et fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif (végétalisation, mobilier urbain de qualité, talus de protection contre le bruit) en vue d'aménager une transition progressive entre surfaces bâties, espaces libres et voirie et atténuer l'exposition aux nuisances liées à la circulation automobile.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir, peut exiger la réalisation par le constructeur au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

La plantation d'espèces locales et variées est conseillée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

.Non règlementé.

ARTICLE AUa15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

ARTICLE AUa16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques (mise en place de fourreaux).

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone A

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comporte :

- **le secteur As** concerné par un intérêt écologique identifié (ZNIEFF de type 1, zone humide, natura 2000, corridor écologique) et/ou par le périmètre de la zone AOC.

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

Dans les secteurs de risques dont le périmètre est porté au document graphique il est nécessaire de se reporter au PPRi (plan et règlement) annexé aux servitudes du PLU pour toute occupation et utilisation du sol.

Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions autres que celles liées à l'exploitation agricole,
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, à l'exception des installations d'accueil liées à l'activité des exploitations agricoles,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux), autre que ceux liés à l'activité agricole,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone agricole, exception faite du périmètre de concession CNR,
- Les installations classées qui ne sont pas liées à l'activité agricole ou qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement du service public,
- Les piscines et les annexes non liées à une habitation existante,
- Tout projet nouveau dans une bande de :
 - 10 m par rapport à l'axe des talwegs
 - 4m par rapport aux sommets de berges des fossés
- Le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement des zones humides telles que les mares, fossés, prairies humides, ripisylves, bois rivulaires ...

Dans le secteur As toute construction est interdite sauf celles autorisées sous condition à l'article 2.

Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1) Dans la zone A sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité des exploitations agricoles.
- Les constructions et installations nécessaires a la transformation, au conditionnement et a la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, des lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte a la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les bâtiments d'habitation, à condition d'être strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité des exploitations agricoles et d'avoir une Surface de plancher maximum de 200 m².
- Les constructions et les installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif à la condition que la localisation et l'importance ne compromettent pas l'exploitation agricole, et que leur implantation soit liée à leur fonctionnalité.
- L'aménagement et l'extension limités des constructions à usage d'habitation existantes :
 - dans la limite d'une surface de plancher y compris l'existant ne dépassant pas 200 m² de Surface de plancher
 - sous réserve que l'extension ne dépasse pas 100 m² de Surface de Plancher et 30% de la surface de plancher existante.
- Les annexes aux bâtiments d'habitation existants
 - sous réserve que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles soient implantées à proximité du bâtiment existant

2) Dans le secteur As sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et les installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif à la condition que la localisation et l'importance ne compromettent pas l'exploitation agricole, et que leur implantation soit liée à leur fonctionnalité.
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité des exploitations agricoles sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 50 mètres d'un bâtiment agricole existant ou du siège d'exploitation.
- L'aménagement et l'extension limités des constructions à usage d'habitation existantes :
 - dans la limite d'une surface de plancher y compris l'existant ne dépassant pas 200 m² de Surface de plancher
 - sous réserve que l'extension ne dépasse pas 100 m² de Surface de Plancher et 30% de la surface de plancher existante.
- Les annexes aux bâtiments d'habitation existants y compris les piscines sous réserve
 - que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - qu'elles soient implantées à 30 mètres maximum du bâtiment existant et que la surface de plancher totale y compris l'existant (habitat +

annexe) ne dépasse pas 200m². Cette superficie minimum ne s'applique pas aux piscines qui ne devront pas excéder 50m²,
- que la surface des annexes soit limitée à 30% de la surface de plancher de l'existant et à 30 % de l'emprise au sol de l'existant pour les annexes qui ne constituent pas de surface de plancher,
- que leur implantation forme un ensemble cohérent avec le bâti existant et ne favorise pas la dispersion du bâti,
- que la hauteur maximale des annexes n'excède pas 4.5 mètres au faîtage d'un toit à pente, sans excéder le point le plus haut de la construction à laquelle elle se rattache.

- 3) Dans le périmètre CNR, sont autorisées les constructions et aménagements de terrains et installations nécessaires à la poursuite de l'objet de la concession relative à l'aménagement du Rhône entre la frontière Suisse et la mer, au triple point de vue de la puissance hydraulique, de la navigation, et l'irrigation et des autres emplois agricoles accordés par l'état à la CNR.

Secteurs de risques :

Dans les secteurs de risques, représenté au document graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol doivent également respecter les dispositions du titre II du présent règlement.

Les possibilités décrites ci-avant ne sauraient être admises dans les cas d'aménagements, de constructions, installations ou ouvrages susceptibles de porter atteinte à l'intégrité des zones humides.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - ACCES ET VOIRIE

L'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) relatif à la sécurité des usagers demeure applicable.

Pour les accès automobiles (portails, porte de garage, etc...) un recul minimum de 5,00 m par rapport à l'alignement peut être imposé.

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

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

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 A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU

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

II - ASSAINISSEMENT

a – Eaux usées domestiques :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public. En cas de raccordement difficile ou impossible au réseau, pourra être admis un dispositif d'assainissement autonome (adapté aux surfaces, formes et pentes du terrain, à la nature du sol), conforme à la réglementation (au schéma directeur d'assainissement). L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

b – Eaux usées agricoles :

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques 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 ou d'absence de réseau, pourra être admis pour les effluents agricoles un dispositif de traitement.

c - 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 d'impossibilité technique de raccordement, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la propriété. En cas d'impossibilité technique d'infiltration, le propriétaire doit réaliser les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété.

Article A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour tout aménagement qui ne pourra pas être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la forme des parcelles et la nature des sols doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, conformément à la législation en vigueur.

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

Les constructions seront implantées avec un recul minimal par rapport à l'axe de la voie de :

14 mètres pour les routes départementales,

9 mètres pour les voies communales et rurales.

Le recul peut être de 6 mètres par rapport au bord de la plate-forme pour les voies en cul de sac.

Ces règles s'appliquent au corps principal des bâtiments, leurs encorbellements, saillies de toiture, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1,50 m de profondeur.

Dans le cas d'amélioration de constructions existantes situées dans la marge de recul imposée, le projet d'aménagement ne pourra en aucun cas réduire le recul existant.

Article A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance, comptée horizontalement, de tout point du bâtiment, y compris la dépassée de toiture, au point de la limite de propriété 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 4 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Piscines : implantation à 2 mètres minimum des limites séparatives de la propriété et à 4 mètres des voies et emprises publiques

L'implantation des annexes autorisées se fera de façon à être la plus éloignée possible des espaces cultivés.

Article A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 5 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement. L'implantation des annexes autorisées doit former un ensemble cohérent avec le bâti existant et ne pas favoriser la dispersion du bâti.

Article A 9 - EMPRISE AU SOL

Pour les annexes aux bâtiments d'habitation existants, l'emprise est limitée à 10% de la surface foncière.

Article A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'égout de toiture pour les

habitations et 9 m pour les bâtiments agricoles.

Pour les annexes aux bâtiments d'habitation existants, la hauteur maximale fixée à 4,5m maximum au faîtage.

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb, à partir du sol existant avant travaux.

2 - Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour tenir compte de l'épannelage des bâtiments voisins ou pour des raisons techniques et architecturale (hangar agricole, bâtiments publics..).

Des dispositions différentes peuvent être admises ou prescrites dans le cas d'aménagement de bâtiment existant afin d'améliorer la qualité architecturale des bâtiments.

3 - En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celle-ci excède la hauteur limite précisée ci-dessus. Il appartient au pétitionnaire d'apporter la preuve de la hauteur initiale du bâtiment concerné.

Il n'est pas fixé de hauteur limite pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et pour les ouvrages techniques d'intérêt collectif.

Article A 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

Dispositions particulières pour les bâtiments d'habitation existants et/ou liés au exploitations agricoles :

L'occupation et l'utilisation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation des prescriptions suivantes, ces dispositions peuvent être adaptées pour favoriser des bâtiments utilisant les énergies nouvelles :

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du paysage dans lequel il s'insère.

Dans la zone A, l'objectif principal d'insertion du projet est de ménager la perception visuelle d'une continuité paysagère en évitant les effets de fracture plastiques.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- a. les caractéristiques du contexte paysager dans lequel ils s'insèrent ;
- b. les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

- La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

- Les matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- a. l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- b. les enduits ne doivent pas présenter une texture grossière ;
- c. pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

- Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- a. permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- b. souligner, éventuellement, le rythme des façades.

Cette disposition concerne tous les éléments de la construction y compris les menuiseries.

- Les toitures

a. toitures à pans

Les toitures doivent comporter au moins deux pans et développer une pente inférieure à 38 % exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes ne comportant qu'un pan à la date d'approbation de la révision du PLU et des constructions annexes, qui peuvent être constituées d'un seul pan.

Les couvertures seront dans les teintes qui devront s'harmoniser avec les toitures environnantes.

b. toitures-terrasses et autres types de toiture

Les toitures-terrasses accessibles peuvent néanmoins être admises, à la condition qu'elles s'insèrent harmonieusement dans le tissu environnant.

D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lequel le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'ils s'insèrent harmonieusement dans le tissu environnant.

c. matériaux et couleur

Sont proscrites toutes couleurs ne figurant pas dans la palette des couleurs traditionnelles présentes sur le site.

Les constructions ne doivent pas comporter des toitures, de bardeaux d'asphalte, de plaques de fibres-ciment, de bac acier ou de tôle ondulée (non recouverte de tuiles).

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires) ainsi que les fenêtres de toiture doivent être intégrés harmonieusement à la toiture.

- Les façades

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades, des constructions avoisinantes, les éléments de modénature des constructions environnantes, la densité et les proportions des baies, des constructions voisines.

Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité, à l'exception des fonds de loggias qui sont libres.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

- Les clôtures

a. Clôtures implantées en bordure des voies

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes le cas échéant.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures avoisinantes, sans excéder 1.80 mètres. Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante ;
- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur plein d'une hauteur maximale d'un mètre.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

b. Clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder 1.80 mètres de hauteur.

Les murs de clôture en parpaings ou béton doivent être enduits ou crépis.

- Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas

conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

La hauteur des mouvements de terrain ne doit pas excéder 0.70 mètre.

Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou pour le respect des prescriptions liées aux risques naturels.

Dispositions concernant les constructions traditionnelles existantes

Leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme rectangulaire du bâtiment et le type de toiture à deux pans sans accidents (jacobines, chien-assis...), avec un sens de faîtage parallèle à la plus grande longueur.

Sont interdits la modification partielle des pentes de toiture et la modification des types de couvertures en tuiles.

Doivent être sauvegardés :

- Les éléments traditionnels, tels que les génoises,
- Les constructions en pierres sèches, ou ayant une architecture caractéristique de la région.
- La couleur des tuiles de couverture qui doit respecter la tonalité générale
- Le rythme et l'ordonnancement des ouvertures

Les enduits seront réalisés suivant les règles de l'art à la chaux naturelle afin de préserver la qualité des matériaux traditionnels, notamment la pierre. Un grattage ou un brossage permettra de faire apparaître la teinte de l'agrégat en surface de manière homogène.

Article A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Article A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un plan descriptif des espaces verts existants et protégés doit être joint à la demande de permis de construire. Les plantations qui perturbent et ferment le paysage sont interdites. La plantation d'espèces locales et variées est conseillée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Article A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation en vigueur doit être respectée.

Article A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

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

- Cette zone comporte :
 - **Les secteurs Ns** liés à un intérêt écologique (ZNIEFF de type 1, zone humide, natura 2000 et corridor écologique).
 - **Le secteur NI** Zone naturelle d'équipements de loisirs et de plein air

Dans les secteurs de risques dont le périmètre est porté au document graphique il est nécessaire de se reporter au PPRi (plan et règlement) annexé aux servitudes du PLU pour toute occupation et utilisation du sol.

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

Article N 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage de commerces, de bureaux et de services,
- Les entrepôts commerciaux,
- Les constructions à usage de stationnement,
- Les constructions à usage d'activités autres que celle autorisées dans les conditions définies à l'article N2,
- Les constructions à usage d'hôtel restaurant,
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux),
- le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement des zones humides telles que les mares, fossés, prairies humides, ripisylves, bois rivulaires ...
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs, exception faite du périmètre de concession CNR,
- Les installations classées qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement du service public,
- Les équipements de production d'énergie de type éolien,

- Les piscines et bâtiments annexes non liés à une habitation existante,
- Tout projet nouveau dans une bande de :
 - 10 m par rapport à l'axe des talwegs
 - 4m par rapport aux sommets de berges des fossés

Dans le secteur NI, concernant les structures de loisirs de plein air, sont interdites toutes les utilisations et occupations du sol non liées aux structures de loisir et de plein air.

Dans le secteur Ns toute construction est interdite sauf celles autorisées sous condition à l'article 2.

Les possibilités décrites ci-avant ne sauraient être admises dans les cas d'aménagements, de constructions, installations ou ouvrages susceptibles de porter atteinte à l'intégrité des zones humides.

Article N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1) Dans la zone N sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes

- Les constructions et les aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transport collectif,...),
- Les constructions nécessaires à l'exploitation forestière et/ou agricole sous réserve qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
- L'aménagement et l'extension limités des constructions à usage d'habitation existantes :
 - dans la limite d'une surface de plancher y compris l'existant ne dépassant pas 200 m² de Surface de plancher
 - sous réserve que l'extension ne dépasse pas 100 m² de Surface de Plancher et 30% de la surface de plancher existante.
- Les annexes aux bâtiments d'habitation existants
 - sous réserve que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles soient implantées à proximité du bâtiment existant.
- Dans le périmètre CNR, sont autorisées les constructions et aménagements de terrains et installations nécessaires à la poursuite de l'objet de la concession relative à l'aménagement du Rhône entre la frontière Suisse et la mer, au triple point de vue de la puissance hydraulique, de la navigation, et l'irrigation et des autres emplois agricoles accordés par l'état à la CNR.

2) Dans le secteur NI, sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées aux loisirs de plein air sous réserve d'une limite de 100 m² de surface de plancher sans dépasser 40% de la surface existante.

3) Dans le secteur Ns, sont autorisées Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les possibilités décrites ci-avant ne sauraient être admises dans les cas d'aménagements, de constructions, installations ou ouvrages susceptibles de porter atteinte à l'intégrité des zones humides.

Secteurs de risques :

Dans les secteurs de risques, représenté au document graphique par un indice spécifique, les occupations et utilisations du sol doivent également respecter les dispositions du titre II du présent règlement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - ACCES ET VOIRIE

L'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) relatif à la sécurité des usagers demeure applicable.

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

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

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 N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU

Tout aménagement à usage d'habitation et d'activités doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Tout aménagement doit être raccordé au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

2 - 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 d'impossibilité technique de raccordement, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la propriété. En cas d'impossibilité technique d'infiltration, le propriétaire doit réaliser les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété.

Article N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour tout aménagement qui ne pourra pas être raccordé au réseau collectif d'assainissement, la forme des parcelles et la nature des sols doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, conformément à la législation en vigueur.

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

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

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites de même que pour les ouvrages techniques, réalisés dans le but d'intérêt général (par exemple WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageur...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions pourront être admises uniquement sous réserve d'une bonne intégration dans le site et sur justificatif technique.

Article N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance, comptée horizontalement, de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

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

Une distance d'au moins 4m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Sauf impossibilité technique ou architecturale, les annexes seront accolées au bâtiment d'habitation principale.

Article N9 - EMPRISE AU SOL

Pour les annexes aux bâtiments d'habitation existants, l'emprise est limitée à 10% de la surface foncière.

Article N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des extensions des constructions, est limitée à 7 mètres à l'égout de toiture.

Pour les annexes aux bâtiments d'habitation existants, la hauteur maximale fixée à 4,5m maximum au faîtage.

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

La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

Dispositions particulières :

L'occupation et l'utilisation du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation des prescriptions suivantes, ces dispositions peuvent être adaptées pour favoriser des bâtiments utilisant les énergies nouvelles :

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du paysage dans lequel il s'insère.

Dans la zone N, l'objectif principal d'insertion du projet est de ménager la perception visuelle d'une continuité paysagère en évitant les effets de fracture plastiques.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- a. les caractéristiques du contexte paysager dans lequel ils s'insèrent ;
- b. les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

- La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

- Les matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- a. l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- b. les enduits ne doivent pas présenter une texture grossière ;
- c. pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

- Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- a. permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
 - b. souligner, éventuellement, le rythme des façades.
- Cette disposition concerne tous les éléments de la construction y compris les menuiseries.

- Les toitures

a. toitures à pans

Les toitures doivent comporter au moins deux pans et développer une pente inférieure à 38 % exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes ne comportant qu'un pan à la date d'approbation de la révision du PLU et des constructions annexes, qui peuvent être constituées d'un seul pan.

Les couvertures seront dans les teintes qui devront s'harmoniser avec les toitures environnantes.

b. toitures-terrasses et autres types de toiture

Les toitures-terrasses accessibles peuvent néanmoins être admises, à la condition qu'elles s'insèrent harmonieusement dans le tissu environnant.

D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lequel le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'ils s'insèrent harmonieusement dans le tissu environnant.

- Les façades

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du bâti dans lequel elle se situe.

Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité, à l'exception des fonds de loggias qui sont libres.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le paysage environnant.

- Les clôtures

a. Clôtures implantées en bordure des voies

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures avoisinantes, sans excéder 1.80 mètres. Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante ;
- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur plein d'une hauteur maximale d'un mètre.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

b. Clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder 1.80 mètres de hauteur.

- Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

La hauteur des mouvements de terrain ne doit pas excéder 0.70 mètre.

Toutefois, des mouvements plus importants peuvent être admis dès lors qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou pour le respect des prescriptions liées aux risques naturels.

Leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme rectangulaire du bâtiment et le type de toiture à deux pans sans accidents (jacobines, chien-assis...), avec un sens de faîtage parallèle à la plus grande longueur.

Sont interdits la modification partielle des pentes de toiture et la modification des types de couvertures en tuiles.

Doivent être sauvegardés :

- Les éléments traditionnels, tels que les génoises,
- Les constructions en pierres sèches, ou ayant une architecture caractéristique de la région.
- La couleur des tuiles de couverture qui doit respecter la tonalité générale
- Le rythme et l'ordonnancement des ouvertures

Les enduits seront réalisés suivant les règles de l'art à la chaux naturelle afin de préserver la qualité des matériaux traditionnels, notamment la pierre. Un grattage ou un brossage permettra de faire apparaître la teinte de l'agrégat en surface de manière homogène.

Article N12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des extensions ou des aménagements de constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Article N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondants à l'importance du projet. Il est recommandé de conserver et protéger la végétation existante.

La plantation d'espèces locales et variées est conseillée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Non réglementé

Article N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article N16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

ANNEXES

Chapitre 1 : DEFINITIONS DE BASE

Affouillement – exhaussement des sols

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

Aires de stationnement :

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

Aires de jeux et de sports :

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles,... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

Aménagement :

Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe

Les annexes sont des constructions attenantes ou non à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation ; exemples : abris de jardin, bûchers, piscines ou garages etc.

Association foncière urbaine (A.F.U.) :

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines quelle que soit la régularité de son tracé.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du domaine public routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L 111.1 et L 111.2 du Code de la Voirie Routière).

Bâti existant

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

Caravane

Est considérée comme caravane tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction. (Voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravane introduite dans la définition : dépôts de véhicules).

Changement de destination

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, elle est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R421-12. (sauf lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière). Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme.

Coupe et abattage d'arbres

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

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

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

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

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

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

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport entre le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

Constructions à usage d'activité économique

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier
- de commerce
- de bureaux ou de services
- artisanal
- industriel
- d'entrepôts
- de stationnement
- agricole

et d'une façon générale, toute construction qui ne soit pas à usage d'habitation, d'annexe, d'équipement collectif ou qui ne constitue pas un ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des services publics.

Constructions à usage d'équipement collectif

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels ...) ainsi que des constructions privées de même nature.

Constructions à usage de stationnement

Il s'agit de parcs de stationnement en silo ou souterrain, qui ne constituent pas de SHON, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activités.

Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole

Il s'agit de toutes occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation dans le cadre de l'activité agricole comme :

- bâtiments d'habitation (logement de l'exploitant et logement du personnel)
- constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation).
- les exhaussements et affouillements liés à l'activité agricole
- dans le cadre des activités de tourisme à la ferme, le camping à la ferme, les aires naturelles de camping et l'aménagement des bâtiments existants (dont le clos et le couvert sont assurés) en gîtes, chambres d'hôtes et fermes-auberges.
- bâtiments liés à la vente des produits agricoles locaux
- bâtiments techniques liés à l'exploitation

Dépôt de véhicules

Dépôts de plus de 10 véhicules, non soumis au régime de stationnement des caravanes, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.

Défrichement

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

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

Emplacement Réservé :

Article L 123.1.8 du Code de l'Urbanisme :

Le PLU peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

- Article L123.17 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants. Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L 230-1 et suivants,

Emprise au sol

Il s'agit de la surface de terrain occupée par la projection verticale au sol de la SHON du corps de bâtiment

Espaces boisés classés

Les PLU. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique.

L'espace boisé classé est inconstructible, mais il est porteur de C.O.S., pouvant être utilisé sur le reste du tènement ou vendu (dans l'hypothèse où le transfert de C.O.S. est autorisé).

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Garages collectifs de caravanes

Voir dépôts de véhicules.

Habitation de type individuel

Construction comportant un logement ou plusieurs sans parties communes bâties.

Habitation de type collectif

Construction comportant au moins deux logements desservis par des parties communes.

Habitations légères de loisirs

Constructions à usage non professionnel, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R111.31 du code de l'urbanisme.

Hauteur

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement à l'égout de toiture, à l'exception des gaines, souches, cheminées et autres ouvrages techniques.

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

Pour les annexes, le règlement mesure la hauteur de la construction au faîtage.

Impasse

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Installations et travaux divers art. R421.19 soumis à déclaration préalable du Code de l'urbanisme

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- les aires de stationnement ouvertes au public
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et la dénivellation supérieure à 2m.

Lotissement art. L442-1 L442-14 et R421.19 a) du Code de l'urbanisme

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE , édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc....

Piscine

Une piscine est une construction ; elle suit donc toutes les règles édictées pour ces dernières.

Reconstruction à l'identique (article L111.3)

Elle est autorisée, lorsque cette reconstruction concerne un bâtiment détruit par un sinistre, et dès lors que ce bâtiment a été régulièrement édifié.

Reconstruction d'un bâtiment dans son volume

Il s'agit de bâtiments dont le clos et le couvert étaient encore assurés à la date de publication du PLU, c'est à dire ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit après la date de publication du PLU.

Stationnement de caravanes

Le stationnement de caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit qu'elle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par l'article R443-3 du code de l'urbanisme, et pour les motifs définis par l'article R443-10. Si tel n'est pas le cas, le stationnement de 6 caravanes au maximum sur un terrain pendant moins de 3 mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

Au-delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain aménagé susceptible d'accueillir les caravanes
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Surface minimum d'installation

Elle est fixée par arrêté préfectoral selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté du 20 mai 2005). Pour les élevages hors sol, les SMI nationales sont fixées par l'arrêté ministériel du 18 septembre 1985.

Tènement

Unité foncière d'un seul tenant quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de 6 tentes ou caravane à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

Voirie

Les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plate-forme. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que les surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaire à la réalisation des projets en cause.

ZAC

Ces zones d'aménagement concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service
- d'installation et d'équipements collectifs publics ou privés

Communauté de Communes des Deux Rives

OBJET DU REGLEMENT	2
DISPOSITIONS GENERALES	3
- <i>DESIGNATION ET DIVISION DU TERRAIN</i>	<i>3</i>
- <i>CHAMP D'APPLICATION</i>	<i>3</i>
- <i>PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS</i>	<i>3</i>
- <i>DUREE DE VALIDITE DU REGLEMENT</i>	<i>4</i>
- <i>ADAPTATIONS MINEURES</i>	<i>4</i>
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	5
Article 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES	5
Article 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	5
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	6
Article 3 - ACCES ET VOIRIE	6
Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	6
Article 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	8
Article 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	8
Article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	9
Article 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE	9
Article 9 - EMPRISE AU SOL	10
Article 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	10
Article 11 - ASPECT EXTERIEUR	10
Article 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES	12
Article 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	12
SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL	14
Article 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	14
Article 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	14

OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement dit « **ZONE D'ACTIVITES GRANDE ÎLE** » sur la commune de SARRAS, tel que le périmètre en est défini sur le plan de l'état des lieux et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation de lotir.

Ce lotissement, réalisé par la Communauté de Communes Les Deux Rives, a pour vocation d'accueillir des constructions à usage d'activités industrielle, artisanale et de recherche.

Les constructions à usage strictement commerciales n'y sont pas autorisées.

Les permis de construire seront soumis, avant leur dépôt, à l'avis du Président de la Communauté de Communes Les Deux Rives, qui aura trois semaines pour répondre.

DESIGNATION ET DIVISION DU TERRAIN

Le terrain concerné par le lotissement « ZONE D'ACTIVITES GRANDE ÎLE » est situé sur la commune de SARRAS.

Il concerne les parcelles référencées section B n° 638, 642, 643, 683, 684, 689, 698, 699, 701, 702, 704, 709, 710, 719, 720, 721, 722, 728, 729, 730, 735, 736, 737, 739, 752, 755, 757, 765, 770, 786, 787, 788, 789, 793, 1157, 1159, 1161, 1163, 1167, 1169, 1171, 1173, 1174, 1175 en partie, 1181, 1189, 1201 en partie, 1203, 1209, 1213, 1215, 1228, 1232, 1234, 1235, 1242, 1244, 1246, 1248, 1250, 1252 en partie, 1254, 1263, 1271, 1273, 1275, 1276, 1277, 1323, 1644, 1658, 1661, 1664, 1667, 1670, 1675, 1678, 1681, 1684, 1687, 1690, 1693, 1696, 1699, 1702, 1704, 1713, 1719, 1722, 1725, 1728, 1731, 1734, 1737, 1740, 1743, 1746, 1749, 1764, 1765, 1767.

Le nombre maximum de lots privatifs constructibles sera de 30.

CHAMP D'APPLICATION

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles d'urbanisme du P.O.S applicable sur le territoire de la commune de SARRAS.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette du lotissement.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables à l'intérieur du périmètre du lotissement, tout texte relatif à l'aménagement, à la sécurité et à la salubrité publique (loi, décret, arrêté).

DUREE DE VALIDITE DU REGLEMENT

Les dispositions du présent règlement s'appliquent pendant une période de 10 ans suivant l'autorisation de lotir sauf en cas de maintien dans les conditions prévues par l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme.

ADAPTATIONS MINEURES

Les règles définies par ce règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules des adaptations mineures sont possibles à certaines dispositions du règlement. Ce sont celles rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Dans tous les cas, elles devront recevoir l'accord du Lotisseur ou de l'autorité compétente.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

A condition que le **premier niveau utilisable soit situé 0,5 m au dessus du terrain naturel**, sont autorisées les constructions suivantes :

- Les installations soumises à déclaration ou autorisation ;
- Les bureaux ;
- Les équipements publics ;
- Les activités artisanales, industrielles et de recherche ;
- A l'intérieur des bâtiments d'activité pourra être aménagé un espace de gardiennage d'une surface maximum de 50 m² de SHON ;
- A l'intérieur des bâtiments d'activités pourra être aménagé un espace de vente des produits fabriqués sur place (magasin d'usine) dont la surface sera limitée à 20 % de la SHOB totale du bâtiment.
- Les aires de stationnement ouvertes au public directement liées et nécessaires aux activités présentes sur la zone.
- Dans une bande de 100 m derrière la digue CNR (cf plan), seules sont autorisées :
 - o les voiries,
 - o les réseaux,
 - o les espaces verts
 - o les parkings à caractères temporaires.

Il s'agit de parkings nécessaires et directement liés aux activités où les propriétaires des véhicules en stationnement peuvent facilement être prévenus du danger et être donc à même de déplacer rapidement leurs véhicules en cas de survenance d'une inondation.

Article 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont interdites et notamment les constructions à usage d'habitation et de commerce.

En outre, pour toutes les constructions, les caves et sous-sol sont interdits.

En outre, dans une bande de 100 m derrière la digue CNR (cf plan), les constructions sont interdites.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - ACCES ET VOIRIE

Toutes les opérations de construction se raccorderont aux voies d'accès réalisées dans le cadre du lotissement.

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,

- 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 R111-4 du code de l'urbanisme permettant le refus ou la subordination à condition du permis de construire.

Les voiries internes aux lots devront être réalisées selon un profil le plus proche possible du terrain naturel. Les déblais et remblais seront limités au maximum.

Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

• Eau potable

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

Les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes (MISE), sur l'unité foncière concernée, après accomplissement des formalités administratives obligatoires (autorisation ou déclaration au titre de la loi sur l'eau, etc...)

• Assainissement

Un réseau de collecte des eaux usées sera mis en place. Des boîtes de raccordement seront implantées en limite de chaque lot. Les aménagements réalisés sur le terrain devront assurer un écoulement séparé des eaux pluviales et des eaux usées et ne rejeter que les eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement.

– Eaux pluviales

Les eaux pluviales des voiries et des espaces publics seront collectées par les noues disposées le long des voies. Ces noues seront accompagnées de massifs filtrants pour le stockage et l'infiltration des eaux pluviales de la chaussée.

Ces dispositifs ne sont pas dimensionnés pour recevoir les eaux pluviales des lots privatifs.

En conséquence, chaque constructeur devra mettre en place sur sa parcelle un dispositif permettant de maîtriser les débits des eaux pluviales de ses chaussées privatives (internes aux lots), de ses toitures, de ses espaces verts, de ses stationnements et autres surfaces imperméabilisées.

Des bassins de rétention / infiltration sont mis à disposition de chaque acquéreur, dans les lots. Les acquéreurs ont à charge la collecte des Eaux pluviales de leur lot, leur prétraitement et leur évacuation vers le bassin.

La collecte et l'évacuation s'effectueront en surface vers des fossés ou des caniveaux enherbés (et ou plantés de phragmites).

En cas d'orientation vers des ouvrages type caniveau, les eaux pluviales devront transiter par un débourbeur déshuileur avant rejet au bassin. Les eaux pluviales de toitures pourront être envoyées directement dans le bassin quelque soit le mode de collecte.

Pour les lots situés à l'est de la zone d'activité, les ouvrages de stockage des eaux pluviales seront positionnés dans la zone non constructible.

Le constructeur devra prendre toutes dispositions conformes à l'avis des Services Techniques de la Communauté de communes Les Deux Rives.

.

– Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol devront être rejetées dans le réseau public d'assainissement par l'intermédiaire des regards de branchement mis en place au droit de chaque lot. Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel 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.

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

- **Electricité**

La distribution en énergie électrique basse ou moyenne tension doit être réalisée en souterrain sauf cas d'impossibilité technique.

- **Téléphone**

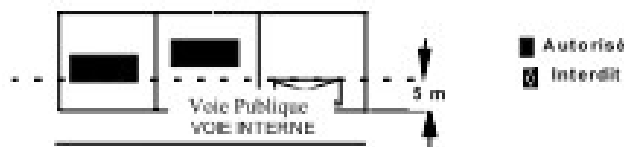
Les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain sauf cas d'impossibilité technique.

Article 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les surfaces des lots ne seront définitives qu'après le bornage des lots sur le terrain.

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

Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement des voies est de 5 mètres.



Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages réalisés dans le but d'intérêt général (réserves pour la défense incendie, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, lignes 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, une implantation différente pourra être imposée.

Article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à $H/2$ (H étant la hauteur de la construction prise à l'égout de la toiture ou à tout point qui s'y substitue) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

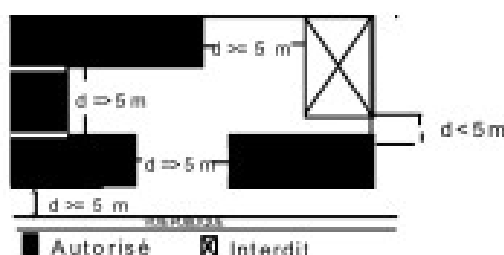
Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe feu, ...) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un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

En outre, des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, lignes 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, une implantation différente peut être imposée.

Article 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 5 mètres.



Article 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

Article 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit.

La hauteur n'est pas réglementée pour les installations à caractère technique.

Aucune enseigne ne peut dépasser de l'acrotère des bâtiments et constructions.

Article 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : Reste 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 de prescriptions spéciales si les constructions 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 ».

• Mouvements de terres et terrassements

Un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché.

L'implantation des bâtiments cherchera à limiter au maximum les mouvements de terre et remblais.

• Orientation des bâtiments

L'orientation générale des bâtiments devra respecter les sens de faitage indiqués sur le plan de composition : nord-sud et/ou est-ouest.

Les entrées et façades nobles des bâtiments implantés le long de la voie du lotissement seront orientées du côté de celle-ci ;

L'aspect architectural des bâtiments, ou au moins la façade donnant sur la voie, devra être traité de façon qualitative.

- **Matériaux/couleurs**

Les façades des bâtiments devront être traitées avec des matériaux et des couleurs en harmonie avec les lieux avoisinants. Des teintes mates devront être utilisées et les couleurs sombres seront privilégiées sur une la plus grande partie de la surface du bâtiment.

Le bardage métallique n'est pas conseillé, mais lorsque les façades des bâtiments d'activités sont recouvertes d'un bardage, celui-ci sera posé dans le sens vertical.

Le bardage métallique brillant ou tout matériau réfléchissant (autre que le verre) est interdit afin de respecter la valeur colorée du paysage et sa tonalité d'ensemble sombre et mat.

Pour les mêmes raisons, les toitures des bâtiments seront réalisées avec des matériaux de couleur sombre afin d'éviter la création de masses claires qui pourraient être très visibles depuis les versants opposés.

- **Clôtures/murs**

Les clôtures seront réalisées en treillis soudé selon une maille rectangulaire (type Dirickx Axis, Rhinostop Gantois) de couleur vert sombre. Les soubassements maçonnés sont interdits.

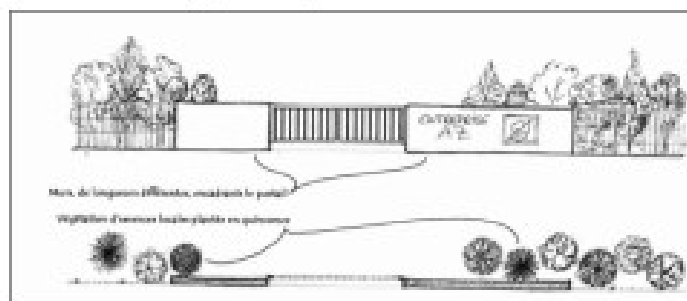
Elles doivent être accompagnées d'une haie vive d'arbres de haute tige d'essence locale variée et d'une végétation arbustive d'essence locale variée de part et d'autre de la clôture.

Les clôtures sur limite séparative de deux lots seront établies en mitoyenneté et suivant les règles de l'art, à frais communs avec les acquéreurs voisins.

Le premier acquéreur pourra se faire rembourser par l'acquéreur futur la moitié du coût de la construction de la clôture.

Les portails d'accès seront encadrés d'une portion de mur d'aspect minéral d'une hauteur de 1 m et d'une longueur différente de chaque côté afin d'éviter la symétrie.

Les portails d'accès doivent être de conception simple. La longueur totale des murs ne pourra excéder le double de la longueur du portail.



Les murs entourant les portails devront être enduits sur les deux faces.

- **Enseignes**

Les façades situées sur la voie principale de la zone d'activités pourront recevoir des enseignes non lumineuses de dimension modeste. Dans tous les cas, l'ensemble des enseignes devra être conçu comme une partie intégrante du projet architectural du bâtiment.

L'installation d'une enseigne pourra également être prévue sur l'un ou sur les deux murs encadrant le portail d'accès et sans que celle-ci ne dépasse la hauteur du mur.

Les enseignes sur poteaux ou sur le toit du bâtiment sont interdites. Un totem commun implanté à l'entrée de la zone, à proximité du rond-point permettra à chaque entreprise d'être identifiée.

Article 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé une place de stationnement pour 75 m² de Surface Hors Oeuvre Nette de l'établissement.

Dans le cas où la surface de stationnement exigible ne correspond pas à un nombre entier de places, ce nombre de places sera arrondi à l'unité supérieure : cf. articles L 421-3 et R 332-17 et suivants du code de l'urbanisme.

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

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

Article 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

D'une façon générale, un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché. Pour ce faire, un plan 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.

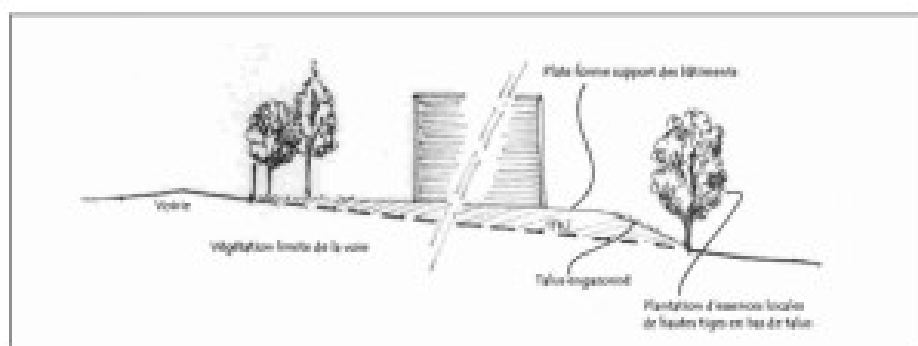
Le long des voies et emprises publiques, la limite des parcelles bâties devra être agrémentée d'une haie arbustive. Les limites séparatives de propriétés privées, et notamment celles orientées Est-Ouest, devront être marquées d'une haie arbustive.

Ces haies seront composées d'essences locales champêtres variées et ne comporteront au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants. Elles seront taillées ou en port libre. Une taille uniforme est interdite.

Les plantations à réaliser en limite de propriété privée seront disposées en « quinconce » afin de donner un aspect plus spontané à la haie. Cette disposition s'applique aux haies séparatives des terrains comme à celles édifiées en bordure des voies ou en fonds de lots.

Des écrans végétaux devront être plantés pour atténuer l'impact visuel des bâtiments depuis les voies principales. Ces écrans seront adaptés à la massivité des bâtiments.

Tous les talus de quelque nature qu'ils soient (voiries, plateforme de bâtiment, bassin et noue de stockage des eaux pluviales, etc...) devront être végétalisés et plantés d'arbres ou d'arbustes d'essences locales variées.



Les espaces réservés à la gestion des eaux pluviales (noues, bassin, etc) devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif (engazonnement et plantations).

Les zones de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement ou 1 arbre pour 100 m².

Zones de dépôt et de stockage

Pour les lots situés à l'est de la voie de desserte de la zone d'activités, les zones de dépôts ou de stockage seront situées à l'est des bâtiments principaux.

Pour les lots situés à l'ouest de la voie, elles seront situées à l'ouest des bâtiments principaux.

Dans tous les cas, les zones de dépôts ou de stockage ne pourront être situées entre la façade principale du bâtiment et la voie de desserte de la zone d'activités. D'autre part, ces zones de dépôts et stockage seront isolées par des écrans végétaux.

Essences d'arbustes préconisées :

- noisetier (*corylus avellana*)
- fusain (*euonymus alatus*)
- arbre aux papillons (*buddleja davidii*)
- cornouiller (*cornus alba*)
- arbre à perruque (*cotinus coggygria*)
- genêt d'Espagne (*spartium junsens*)
- églantier (*rosa*)
- saule (*salix repens*).....

Essences d'arbres préconisées :

- charme (*carpinus betulus*)
- lilas (*syringa vulagris*)
- érable champêtre (*acer campestre*)
- bouleau blanc (*bouleau blanc*)
- hêtre (*fagus sylvatica*)
- frêne (*fraxinus excelsior*)
- peuplier blanc (*populus alba*)
- acacia (*robinia pseudoacacia*)
- saule (*salix*)
- sorbier (*sorbus aucuparia*).....

Essences autorisées pour les noues :

Vivaces : phragmite, carex, roseau, jonc, osier, iris des marais.....

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**Article 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

Article 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.