

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

COMMUNE DE VESSEAUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT



Vu pour être annexé à la
délibération du 22/05/2006



Le Maire



REÇU A
LA PRÉFECTURE LE

24 MAI 2006

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles L123.1 et R123.16 conformément aux dispositions de l'article R 123.21 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territorial

Ce règlement s'applique au territoire de la commune de Vesseaux.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1°) A l'exception de ses dispositions modifiées par le présent règlement, le Code de l'Urbanisme et notamment :

- les articles L 111.9, L 111.10, L 421.3 (alinéa 3 & 4), L 421.4, R 111.2 R 111.3, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21.
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les zones de protection du patrimoine architectural et urbain, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.
- Les prescriptions nationales ou particulières fixées en application des lois d'aménagement et d'urbanisme (article L 111.1.1 du Code de l'Urbanisme).
- Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L 126.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les dispositions du règlement d'un lotissement durant une période de dix ans suivant l'autorisation dudit lotissement sauf exception prévue à l'article L 315.2.1 du Code de l'Urbanisme.

2°) La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques.

Cette loi prévoit notamment que par suite de travaux ou d'un fait quelconque, la mise à jour d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au Maire de la commune intéressée qui doit la transmettre à la Délégation Régionale des Antiquités Historiques ou selon le cas à la Délégation Régionale des Antiquités Préhistoriques.

3°) Le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié par les arrêtés du 23 février 1983 et du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation sont soumises à des normes d'isolement acoustiques à l'intérieur des zones de bruit délimitées sur les plans de zonage du plan local d'urbanisme.

4°) Loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs.



Article 3 - Division du territoire en zones

Conformément aux dispositions des articles L 123.1 et R 123.18 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du PLU font apparaître quatre grandes types de zones :

- **Les zones urbaines :**
 - la zone UA
 - la zone UB

- **Les zones à urbaniser :**
 - la zone AU
 - la zone AUF

- **Les zones agricoles :**
 - la zone A

- **Les zones naturelles et forestières :**
 - la zone N

Article 4 - Adaptations mineures

Les règles définies pour chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules des adaptations mineures aux règles des articles 3 à 13 de chaque zone peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

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

Article 5 - Rappel des autorisations administratives relatives à l'acte de construire ou à divers modes d'occupation ou d'utilisation des sols

Les autorisations d'occupation du sol sont délivrées, un mois après réception du document approuvé en préfecture.

Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit, au préalable, obtenir un permis de construire sous réserve des dispositions des articles L 422.1 à L 422.5.

Le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires".



Toutefois, ce permis n'est pas exigé pour les ouvrages qui en raison de leur nature ou de leur très faible dimension ne peuvent être qualifiés de construction (article L 421.1 et R 421.1).

En outre, certaines installations de faible dimension ou nécessaires au fonctionnement des services publics sont exemptées de permis de construire mais sont soumises à un régime déclaratif (article L 422.2 du Code de l'Urbanisme).

La création d'un lotissement est subordonnée à l'autorisation de lotir définie par les articles R315.3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article 3 de la loi du 19 juillet 1976, l'ouverture et l'exploitation des installations classées sont soumises à autorisation ou déclarations préalables.

L'ouverture et la mise en exploitation des carrières sont soumises à autorisation en application de l'article 106 du Code Minier (modifié par la loi 70.1 du 2 janvier 1970).

Le stationnement pendant plus de trois mois d'une caravane isolée en dehors d'un terrain aménagé est soumis à l'autorisation définie par les articles R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'ouverture et l'aménagement d'un terrain de camping sont soumis à autorisation dès qu'il peut accueillir soit plus de vingt campeurs sous tente, soit plus de six tentes à la fois (article R 443.7 du Code de l'Urbanisme).

L'édification d'une clôture est soumise à la déclaration définie par les articles L 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment peut être soumise à l'obtention d'un permis de démolir dans les cas et conditions définies par les articles L 430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les "installations et travaux divers" sont soumis à l'autorisation préalable définie par les articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois. Ce sont : les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins dix véhicules, les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules, les garages collectifs de caravanes, les affouillements et les exhaussements du sol (plus de cent mètres carrés et plus de deux mètres de dénivelé).

Toute demande concernant l'implantation d'une activité susceptible d'être bruyante pour le voisinage doit respecter la réglementation en vigueur en matière de lutte contre le bruit, et doit être accompagnée d'une étude d'impact acoustique concernant l'insertion du projet dans son environnement sonore (conformément à l'arrêté préfectoral du 12 juillet 2002 réglementant les bruits de voisinage en Ardèche).

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'Article 682 du Code Civil.

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

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.



ZONE UA

Cette zone correspond au centre-bourg de Vesseaux. L'objectif est de permettre une évolution dense de la structure urbaine, avec une mixité entre habitat, commerces et services.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 1 -- Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage industriel et agricole.

Le stationnement des caravanes isolées.

Les terrains de camping et de caravanage.

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les carrières.

Les parcs d'attraction et les stands de tir.

Les abris de jardin non liés à une habitation existante.

Article UA 2 -- Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions à usage de stationnement sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation du secteur ou nécessaires au bon fonctionnement urbain de la commune.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec le caractère du secteur.

Les aires de jeux ouverts au public sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux environnants.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UA 3 -- Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Article UA 4 -- Desserte par les réseaux

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

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.



En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol.

Toute demande d'installation d'un assainissement autonome doit respecter la réglementation en vigueur (schéma général d'assainissement), mais également les règles de l'art (normes, notamment la DTU 64-1). La réalisation d'un assainissement non collectif ne dispense pas le propriétaire de l'obligation de se raccorder ultérieurement au réseau public.

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain et la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

Article UA 5 -- Caractéristique des terrains

Si la construction projetée n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif, la surface, la forme de la parcelle et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement. Dans ce cas, la superficie minimum pour construire est fixée à 1000 m².

Article UA 6 -- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées au minimum à :

- 15 m au moins de l'axe de la route nationale 304.
- 8 m au moins de l'axe des voies communales et chemins ruraux

Si plusieurs constructions existantes marquent un alignement par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

L'aménagement et la reconstruction des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé, peut être autorisé.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UA 7 -- Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf cas d'implantation en limite, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 8 -- Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

Article UA 9 -- Emprise au sol

Non réglementé.



Article UA 10 -- Hauteur

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout des toitures, est limitée à 8 mètres, sauf pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 11 -- Aspect extérieur

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Volume de la construction :

Les constructions devront s'insérer dans le tissu urbain existant et être traitées en harmonie avec le bâti avoisinant.

Toitures :

Le sens des faîtages devra respecter la prédominance des constructions avoisinantes. Les matériaux de couverture devront être identiques des bâtiments traditionnels avoisinants et respecter l'harmonie des couleurs.

Façade :

Tous matériaux brillants et de couleur vive sont interdits. Les enduits devront être compatibles avec les maisons traditionnelles avoisinantes. L'utilisation du bois pour les façades sera interdite.

Les clôtures :

Les clôtures à l'alignement des voies publiques doivent être constituées d'un mur en maçonnerie ou moellons enduits.

Article UA 12 -- Stationnement des véhicules

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

Article UA 13 -- Espaces libres et plantations

Non réglementé.



ZONE UB

Il s'agit des zones d'extension pavillonnaire et des hameaux de Vesseaux, où les capacités des équipements existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Un secteur **UBe** est distingué, il correspond à la zone du stade.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB1 -- Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage industriel.

Le stationnement des caravanes isolées.

Les terrains de camping et de caravanage.

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les carrières.

Les parcs d'attraction et les stands de tir.

Les abris de jardin non liés à une habitation existante.

Article UB 2 -- Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions à usage de stationnement sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation du secteur ou nécessaires au bon fonctionnement urbain de la commune.

Les constructions et, sous réserve d'être compatibles avec le caractère du secteur.

Les constructions artisanales, d'entrepôt commercial ou agricoles si elles n'aggravent pas les nuisances supportées par le voisinage et l'environnement immédiat.

L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage artisanal ou industriel et des installations classées existantes à condition que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage.

Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de service, de commerce ou d'artisanat compatibles avec la vocation de la zone.

En zone **UBe**, seules les constructions et les installations nécessaires aux services publics et sportifs ou d'intérêt collectif sont autorisées, sous réserve d'être compatibles avec le caractère du secteur.



SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UB 3 -- Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Article UB 4 -- Desserte par les réseaux

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

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol.

Toute demande d'installation d'un assainissement autonome doit respecter la réglementation en vigueur (schéma général d'assainissement), mais également les règles de l'art (normes, notamment la DTU 64-1). La réalisation d'un assainissement non collectif ne dispense pas le propriétaire de l'obligation de se raccorder ultérieurement au réseau public.

Le déversement 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 de réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Article UB 5 -- Caractéristique des terrains

Si la construction projetée n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif, la surface, la forme de la parcelle et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement. Dans ce cas, la superficie minimum pour construire est fixée à 1200 m².

Article UB 6 -- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées au minimum à :

- 15 m au moins de l'axe de la route nationale 304
- 8 m au moins de l'axe des voies communales et des chemins ruraux

Si plusieurs constructions existantes marquent un alignement par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

L'aménagement et la reconstruction des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé, peut être autorisé.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.



Article UB 7 -- Implantation par rapport aux limites séparatrices

Sauf cas d'implantation en limite, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 8 -- Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

Article UB 9 -- Emprise au sol

Non réglementé.

Article UB 10 -- Hauteur

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout des toitures, est limitée à 8 mètres pour la façade la plus haute (pour les secteurs de pente).

Article UB 11 -- Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions devront s'adapter à la topographie du terrain.

Article UB 12 -- Stationnement des véhicules

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

Article UB 13 -- Espaces libres et plantations

Non réglementé.



ZONE AU

Les zones AU représentent les zones d'extension de l'urbanisation à court terme. Les voies publiques, les réseaux d'eau potable et d'électricité existants à la périphérie immédiate des zones AU ont une capacité suffisante pour satisfaire les besoins des constructions à implanter.

Les constructions sont admises soit lorsque la zone est suffisamment équipée, soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable.

On distingue plusieurs secteurs **1AU**, où seules les opérations d'aménagement sont autorisées.

On distingue un secteur **AUa**, qui correspond à la zone d'activité des Planchettes. Cette zone est destinée à recevoir des constructions à usage artisanal, qui devront s'insérer dans le paysage local et respecter les principes d'aménagement définis dans le PADD et annexés au présent document.

SECTION 1 -- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU-1 -- Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage industriel et agricole.

Le stationnement des caravanes isolées.

Les terrains de camping et de caravanage.

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les carrières.

Les parcs d'attraction et les stands de tir.

Article AU-2 -- Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions doivent être compatibles avec les principes d'aménagement définis par le PADD.

Pour les zones **1AU** : Seules les opérations d'aménagement sont autorisées, sous réserve d'être compatibles avec les principes d'aménagement définis par le PADD (orientations particulières).

Les constructions à usage de stationnement sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation du secteur ou nécessaires au bon fonctionnement urbain de la commune.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec le caractère du secteur.

En zone **AUa**, les constructions à usage artisanal, sous réserve :

- de s'insérer dans le paysage local.
- de respecter les principes d'aménagement définis par le PADD.
- d'être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Les constructions à usage de logement pour les personnes dont la présence permanente est strictement nécessaire au fonctionnement de l'activité.



SECTION 2 -- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU-3 -- Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Article AU-4 -- Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif public, suffisamment dimensionné et conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En zone **AUa**, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

En zone **AU** et **1AU**, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol.

Toute demande d'installation d'un assainissement autonome doit respecter la réglementation en vigueur (schéma général d'assainissement), mais également les règles de l'art (normes, notamment la DTU 64-1).

La réalisation d'un assainissement non collectif ne dispense pas le propriétaire de l'obligation de se raccorder ultérieurement au réseau public.

Le déversement 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 de réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

Article AU-5 -- Caractéristique des terrains

Si la construction projetée n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif, la surface, la forme de la parcelle et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement. Dans ce cas, la superficie minimum pour construire est fixée à 1000m².

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

Les constructions devront être implantées au minimum à :

- 15 m au moins de l'axe de la route nationale 304
- 8 m au moins de l'axe des voies communales et des chemins ruraux

Si plusieurs constructions existantes marquent un alignement par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.



L'aménagement et la reconstruction des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé, peut être autorisé.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Sauf cas d'implantation en limite, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article AU-8 -- Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

Article AU-9 -- Emprise au sol

Non réglementé.

Article AU-10 -- Hauteur

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout des toitures, est limitée à 8 mètres.

Pour la zone AUa : La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout des toitures, ne devra pas être supérieure à 8 mètres du terrain naturel avant travaux.

Article AU-11 -- Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Pour la zone **AUa** :

- Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
- L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants devront être respectés :
 - Simplicité des formes
 - Harmonie des volumes
 - Harmonie des couleurs
- Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.
- Les façades en bardage métallique sont interdites.



- Les clôtures : Chaque lot devra être clôturé d'un grillage de couleur verte ou sombre en treillis soudé. Le tout aura une hauteur maximale de 2 mètres, sauf contraintes de sécurité, et sera agrémentée d'une haie arbustive. Les murs bahuts sont autorisés à concurrence d'une hauteur de 0,60m et devront être surmontés d'un grillage en treillis soudé.
- Enseignes et panneaux de signalisations : L'implantation des enseignes est autorisée sur les façades des bâtiments, à condition que leur dimension soit proportionnée avec l'ensemble du volume du bâti et qu'elles figurent sur le permis de construire.
- Sur une même propriété, les constructions doivent être accolées au volume principal ou liées par « une liaison architecturale ».

Article AU-12 -- Stationnement des véhicules

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

Article AU-13 -- Espaces libres et plantations

Pour la zone **AUa** :

Un minimum de 10% de la surface de chaque parcelle bâtie devra être aménagée en espaces plantés.

Les voiries de desserte interne devront être agrémentées de plantations d'alignement toute comme les bordures ouest et sud de la zone AUa.

Les dépôts et décharges diverses devront être entourés d'écrans de verdure.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement et leur délaissés doivent, lorsque la nature du sol le permet, être aménagés en espaces verts comportant des arbres de haute tige, conformément aux principes d'aménagement définis dans le PADD et annexés au présent document.



ZONE AUF

Zone peu ou pas équipée, réservée pour une urbanisation future. Les voies et réseaux existants à la périphérie de la zone ont une capacité insuffisante pour satisfaire les besoins des constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation dépendra d'une modification ou d'une révision du plan local d'urbanisme.

SECTION 1 -- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUF-1 -- Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions non mentionnées dans l'article **AUF2**.

Article AUF-2 -- Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions à usage de stationnement sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation du secteur ou nécessaires au bon fonctionnement urbain de la commune.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec le caractère du secteur.

Les constructions et aménagements de la voirie et des réseaux sous réserve d'être destinés à la viabilisation de la zone.

SECTION 2 -- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUF-3 -- Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Article AUF-4 -- Desserte par les réseaux

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

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

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

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

Article AUF-5 -- Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article AUF-6 -- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

Article AUF-7 -- Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.



Article AUF-8 -- Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

Article AUF-9 -- Emprise au sol

Non réglementé.

Article AUF-10 -- Hauteur

Non réglementé.

Article AUF-11 -- Aspect extérieur

Non réglementé.

Article AUF-12 -- Stationnement des véhicules

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

Article AUF-13 -- Espaces libres et plantations

Non réglementé.



ZONE A

Zones de richesses naturelles à protéger, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 1 -- Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage :

- d'artisanat
- de bureaux et de services
- de commerces
- d'hébergement hôtelier
- d'industrie

L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping, de caravanning et le stationnement isolé des caravanes.

Les carrières.

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient directement liées et strictement nécessaires aux exploitations agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec le caractère du secteur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article A 3 -- Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.



Article A 4 -- Desserte par les réseaux

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

Concernant les constructions non desservies par le réseau public, les ressources privées destinées à la consommation humaine, autres que celles réservées à l'usage personnel d'une famille, devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale.

Pour les constructions d'habitation à usage unifamiliale, en l'absence de réseau public, une déclaration doit être effectuée auprès de l'autorité sanitaire (DDASS).

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol.

Toute demande d'installation d'un assainissement autonome doit respecter la réglementation en vigueur, mais également les règles de l'art (normes, notamment la DTU 64-1).

Le déversement 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 de réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Article A 5 -- Caractéristique des terrains

Non Réglementé.

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

Les constructions devront être implantées au minimum à :

- 25 m au moins de l'axe de la route nationale 304
- 8 m au moins de l'axe des voies communales et des chemins ruraux

Si plusieurs constructions existantes marquent un alignement par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

L'aménagement et la reconstruction des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé, peut être autorisé.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article A 7 -- Implantation par rapport aux limites séparatives

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

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 trois mètres.



Article A 8 -- Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article A 9 -- Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 -- Hauteur

La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 7 mètres pour les hangars agricoles et à 6 mètres pour les autres bâtiments.

Article A 11 -- Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article A 12 -- Stationnement des véhicules

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

Article A 13 -- Espaces libres et plantations

Non réglementé.



ZONE N

Il s'agit des zones naturelles, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique.

On distingue deux secteurs **NL**, qui correspondent aux zones touristiques actuelles (camping du Feschet, domaine du Taillé).

SECTION 1 -- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 1 -- Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage :

- d'artisanat
- de bureaux
- de commerces
- d'hébergement hôtelier
- d'industrie
- d'habitat (sauf pour les réhabilitations de bâtiments existants)

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les parcs d'attraction et les stands de tir.

Les carrières.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception de la zone **NL**, l'ouverture et l'aménagement de terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes sont interdites.

Article N 2 -- Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

La restauration et l'extension mesurée des bâtiments existants avec et sans changement de destination, sous réserve que l'opération soit compatible avec l'intérêt du site.

Les constructions à usage d'annexes ou de piscines sous réserve d'être liées aux bâtiments existants.

Les constructions à usage de stationnement sous réserve qu'elles soient directement liées aux activités présentes sur la zone.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec le caractère du secteur.

Dans le secteur **NL**, et sous réserve d'être compatibles avec l'intérêt du secteur, sont autorisés :

- L'aménagement d'un terrain de camping et les structures de type Habitat Léger de Loisir (HLL) et Mobil-homes
- Les constructions liées à l'aménagement de sanitaires



- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.

SECTION 2 -- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 -- Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Article N 4 -- Desserte par les réseaux

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

Concernant les constructions non desservies par le réseau public, les ressources privées destinées à la consommation humaine, autres que celles réservées à l'usage personnel d'une famille, devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale.

Pour les constructions d'habitation à usage unifamiliale, en l'absence de réseau public, une déclaration doit être effectuée auprès de l'autorité sanitaire (DDASS).

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

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol.

Toute demande d'installation d'un assainissement autonome doit respecter la réglementation en vigueur, mais également les règles de l'art (normes, notamment la DTU 64-1).

Le déversement 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 de réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Article N 5 -- Caractéristique des terrains

Si la construction projetée n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif, la surface, la forme de la parcelle et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement.



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

Les constructions devront être implantées au minimum à 6 m au moins de l'axe des voies communales et des chemins ruraux

Si plusieurs constructions existantes marquent un alignement par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

L'aménagement et la reconstruction des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé, peut être autorisé. Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article N 7 -- Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf cas d'implantation en limite, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article N 8 -- Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article N 9 -- Emprise au sol

Non réglementé.

Article N 10 -- Hauteur

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout des toitures, est limitée à 8 mètres pour la façade la plus haute (pour les secteurs de pente). Pour les HLL (habitat léger de loisir) la hauteur est limitée à 4 mètres à l'égout du toit.

Article N 11 -- Aspect extérieur

Pour la zone NL, Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain.

Le traitement des toitures devra être homogène (couleur et aspect).

Article N 12 -- Stationnement des véhicules

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

Article N 13 -- Espaces libres et plantations

Non réglementé.

