



Commune de Amagney

Code INSEE : 25014

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement écrit

Approbation du PLU18 décembre 2017
Mise à jour n°1.....28 juin 2019
Modification n°1.....02 mars 2020
Modification Simplifiée n°1.....15 Octobre 2020
Mise à jour n°229 septembre 2023
Mise à jour n°303 mars 2026

Dispositions générales.....	3
Dispositions applicables aux zones UA.....	5
Dispositions applicables aux zones UB.....	13
Dispositions applicables aux zones UE.....	20
Dispositions applicables aux zones UP.....	25
Dispositions applicables aux zones 1AU.....	28
Dispositions applicables aux zones A.....	34
Dispositions applicables aux zones N.....	41

Dispositions générales

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 et suivants, R123-4 et R123-9 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : Champs d'application territoriale du PLU

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

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à certaines dispositions issues du règlement national d'urbanisme visé aux articles R111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législation spécifique concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément à l'article R126-1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol font l'objet d'une annexe au présent dossier.

La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de l'article L111-3 du Code Rural doit être prise en considération.

Demeurent applicables toutes les prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur.

Article 3 : Division du territoire en zones

Article R123-5 : Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- Les zones UA sont destinées à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation d'habitat ancien ainsi que les activités d'hébergement hôtelier, commerciales, artisanales, de bureaux et d'équipements collectifs qui en sont le complément naturel.
- Les zones UB sont destinées à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation d'habitat récent ainsi que les activités d'hébergement hôtelier, commerciales, artisanales, de bureaux et d'équipements collectifs qui en sont le complément naturel. La zone UBa est un secteur d'équipements publics et la zone UBb correspond au foyer d'accueil médicalisé.
- La zone UE est une destinée à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation économique et d'équipements collectifs.
- Les zones UP sont destinées à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation d'équipements collectifs de loisirs.

Article R123-6 : Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants 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 existants 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.

- Les zones 1AU sont destinées à accueillir à court et moyen terme, les occupations et utilisations du sol à vocation d'habitat ainsi que les équipements collectifs qui en sont le complément naturel.

Article R123-7 : Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

- Les zones A sont destinées aux occupations et utilisations du sol à vocation agricole, pastorale ou forestière.
- Les zones Ap sont des zones agricoles strictes où aucune construction n'est autorisée pour des motifs de protection paysagère.
- La zone Ar correspond à un STECAL dédié à la création d'une activité de restauration.

Article R123-8 : Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article 4 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce plan 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. Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

Article 5 : Dispositions diverses

En application de l'article L531-14 et R531-18 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de Franche-Comté.

L'article R523-1 du Code du Patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude spécifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R523-8 du même code, « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrage ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R523-7, peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

Dispositions applicables aux zones UA

Caractères et vocations des zones :

Les zones UA, à caractère ancien, sont destinées à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation d'habitat ancien ainsi que les activités d'hébergement hôtelier, commerciales, artisanales, de bureaux et d'équipements collectifs qui en sont le complément naturel.

La zone UA est concernée par le risque géologique et par un arrêté de protection de biotope (CF. Annexe 6.8 du PLU), tous deux identifiés par une trame spécifique sur le plan de zonage. De plus, la zone est concernée par le risque d'inondation du ruisseau des Longeaux.

Article UA 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'entrepôt et à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
- Les habitations légères de loisirs, les campings et caravanings et le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R443-13-2° du code de l'urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne s'imposent pas dans le cadre d'un programme de construction, ou d'une opération d'intérêt général ou pour des équipements d'infrastructure.
- La démolition ainsi que les travaux, aménagement et extensions visant à dénaturer l'aspect et l'architecture des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont interdits sauf si ces constructions représentent un risque quelconque en matière de sécurité. Les travaux concernant les éléments protégés au titre du L.151-19 du CU sont soumis à déclaration préalable en application des articles R.421-17 et R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs soumis au risque de glissement de terrain :

- aléa fort :

Les constructions et installations sont interdites, selon la trame spécifique instituée sur le règlement graphique.

Dans la zone d'arrêté de protection de biotope (CF. Annexe 6.8 du PLU) repéré sur le plan de zonage (périmètre de 20 mètres de part et d'autres du ruisseau des Longeaux), toute nouvelle construction est interdite.

Article UA 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Pour les occupations et utilisations du sol existantes qui ne satisfont pas aux règles des articles UA 3 à UA 16, l'adaptation, la réfection et l'extension sont autorisées à condition qu'elles n'aggravent pas les règles des dits articles.

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces et à l'artisanat sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances les rendant incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration sont autorisées à condition que les risques soient limités au terrain propre à l'activité.
- Le changement de destination des garages accolés ou intégrés à l'habitation, en habitation, est autorisé à condition que le nombre de places de stationnement par logement soit conforme à l'article UA 12.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés dans la zone.

Dans les secteurs soumis au risque de glissement de terrain :

- aléa fort :

Les travaux d'extensions des constructions existantes devront faire l'objet d'une étude géotechnique préalable concluant à la faisabilité et à la stabilité du projet.

Conformément à l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé (...) s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

En outre, dans le secteur de protection de biotope identifié sur le plan de zonage, au-delà des 20 mètres inconstructible de l'APB (c'est-à-dire au sein du périmètre des 20 à 100 mètres autour du ruisseau), seules les annexes des constructions existantes seront autorisées à condition de respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral de protection de biotopes n°2009 1908 03054 du 19 août 2009 concernant l'Ecrevisse à pattes blanches et les espèces patrimoniales associées (CF. Annexe 6.8 du PLU).

Article UA 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.
- Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense incendie et de protection civile.
- Les voies en impasse présenteront une aire de retournement conforme à la réglementation en vigueur.

Article UA 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- Les raccordements Eau/Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental du Doubs et du règlement

d'assainissement de l'organisme compétent établi en application du Code de la Santé Publique.

- La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement

- Toute construction ou installation nécessitant un assainissement doit être raccordée sur le réseau collectif d'assainissement.
- Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou de l'organisme compétent qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).
- L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les eaux doivent être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux pluviales devront être récupérées pour usage externe autant de fois que possible.

Dans les secteurs soumis au risque de glissement de terrain :

Quel que soit le niveau d'aléa, les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol sont interdits.

Électricité

- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés dans le respect de l'environnement et de la qualité esthétique des lieux, et dans les conditions les moins dommageables pour les propriétés privées et le domaine public.

Article UA 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UA 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

Les nouvelles constructions le long de la route départementale (RD 226A et RD 683) devront respect un recul 5 m par rapport à la voie.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour permettre à tout ou partie de la construction projetée de venir s'implanter à l'alignement d'une construction existante, implantée sur un terrain contigu ;
- pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière.

L'article UA 6 ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et annexes peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin ;
- leur hauteur mesurée depuis le terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage ne dépasse pas 3,20 mètres et 2,50 m sur limite séparative.

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres).

L'article UA 7 ne s'applique pas :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non conformité.

Article UA 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UA 9 : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UA 10 : La hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale autorisée des constructions, hors annexes isolées, est de 12 mètres au faite et 9 mètres à l'acrotère.
- La hauteur maximale autorisée des annexes isolées est de 3,20 mètres au faite.

L'article UA 10 ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités

- Les occupations et utilisations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.
- Les architectures étrangères à la région sont interdites.

Implantation et volume

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- L'axe de la toiture doit être orienté suivant la direction dominante du secteur.
- Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les appentis et abris de jardins.
- Les toits plats sont interdits sauf si cette forme permet la réalisation de dispositif d'énergie, de gestion des eaux pluviales ou de production d'énergies renouvelables à l'usage du bâtiment ou de ses occupants, tels que prévus par l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme.

Éléments de surface

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes des enduits et des menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement. Le blanc pur est interdit sur les enduits, bardages et épidermes des constructions.
- Les surfaces de toitures noires sont interdites.

Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteur. Leur hauteur doit être inférieure à 1,8 mètres.
- La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons. Aux intersections, les clôtures occultantes et les plantations denses sont interdites.

Divers

- Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture.
- Les composteurs et les espaces de stockage des conteneurs à déchets doivent être dissimulés et ne pas créer de nuisances pour le voisinage.

Article UA 12 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement

- La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisations du sol autorisée.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques affectées à la circulation publique.
- Les constructions destinées à l'habitation présenteront au minimum 2 places de stationnement par logement.

Des dispositions devront être prises pour réserver les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent en dehors des voies affectées à la circulation publique.

Article UA 13 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de plantations

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Article UA 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article UA 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UA 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.
- Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit (fibre optique) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

Dispositions applicables aux zones UB

Caractères et vocations des zones :

Les zones UB, correspondant à la zone d'extension récente du village, sont destinées à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation d'habitat récent ainsi que les activités d'hébergement hôtelier, commerciales, artisanales, de bureaux et d'équipements collectifs qui en sont le complément naturel.

La zone UB est concernée par le risque géologique, un arrêté de protection de biotope (CF. Annexe 6.8 du PLU) et des zones humides, tous deux identifiés par une trame spécifique sur le plan de zonage.

Elle comprend un secteur UBa destiné à recevoir des équipements publics d'intérêt général, des équipements sportifs et de loisirs, des aires de stationnement.

Elle comprend par ailleurs un secteur UBb destiné à recevoir le foyer d'accueil médicalisé.

Article UB 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone UB :

- Les constructions destinées à l'industrie et à l'entrepôt.
- Les nouveaux bâtiments agricoles.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
- Les habitations légères de loisirs, les campings et caravanings et le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R443-13-2° du code de l'urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne s'imposent pas dans le cadre d'un programme de construction, ou d'une opération d'intérêt général ou pour des équipements d'infrastructure.
- Dans la zone humide repérée sur les plans de zonage au titre du (h) de l'article R 123-11 du code de l'urbanisme, toute occupation du sol et utilisation du sol est interdite à l'exception des équipements collectifs d'infrastructure et les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative. Ces seules occupations du sol autorisées devront être compatibles avec l'objectif de non dégradation de ces milieux.

Dans les secteurs soumis au risque de glissement de terrain :

- aléa fort :

Les constructions et installations sont interdites, selon la trame spécifique instituée sur le règlement graphique.

Dans les secteurs soumis au risque d'affaissement et d'effondrement (indices karstiques) :

Les constructions, aménagements, comblements ou remblaiements sont interdits.

Dans le secteur UBa :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB2.

Dans le secteur UBb :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB2.

Article UB 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le secteur UB :

- Pour les occupations et utilisations du sol existantes qui ne satisfont pas aux règles des articles UB 3 à UB 16, l'adaptation, la réfection et l'extension sont autorisées à condition qu'elles n'aggravent pas les règles des dits articles.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces et à l'artisanat sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances les rendant incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration sont autorisées à condition que les risques soient limités au terrain propre à l'activité.
- Le changement de destination des garages accolés ou intégrés à l'habitation, en habitation, est autorisé à condition que le nombre de places de stationnement par logement soit conforme à l'article UB 12.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés dans la zone.

Dans le secteur UBa sont admis :

- Les équipements publics d'intérêt général
- Les équipements sportifs et de loisirs
- Les affouillements et exhaussement de sols liés aux occupations autorisées sur le secteur
- Les aires de stationnement.

Dans le secteur UBb sont admis :

- Les constructions et aménagements liés au foyer d'accueil médicalisé.

Dans les secteurs soumis au risque de glissement de terrain :

- aléa fort :

Les travaux d'extensions des constructions existantes devront faire l'objet d'une étude géotechnique préalable concluant à la faisabilité et à la stabilité du projet.

Conformément à l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé (...) s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

En outre, dans le secteur de protection de biotope identifié sur le plan de zonage, au-delà des 20 mètres inconstructible de l'APB (c'est-à-dire au sein du périmètre des 20 à 100 mètres autour du ruisseau), seules les annexes des constructions existantes seront autorisées à condition de respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral de protection de biotopes n°2009 1908 03054 du 19 août 2009 concernant l'Ecrevisse à pattes blanches et les espèces patrimoniales associées (CF. Annexe 6.8 du PLU).

Article UB 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.
- Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense incendie et de protection civile.
- Les voies en impasse présenteront une aire de retournement conforme à la réglementation en vigueur.

Article UB 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement

- Toute construction ou installation nécessitant un assainissement doit être raccordée sur le réseau collectif d'assainissement.
- Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou de l'organisme compétent qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).
- L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les eaux doivent être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux pluviales devront être récupérées pour usage externe autant de fois que possible.

Dans les secteurs soumis au risque de glissement de terrain :

Quel que soit le niveau d'aléa, les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol sont interdits.

Électricité

- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés dans le respect de l'environnement et de la qualité esthétique des lieux, et dans les conditions les moins dommageables pour les propriétés privées et le domaine public.

Article UB 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UB 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Les constructions et annexes doivent être implantées à au moins 3 mètres de la voie.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour permettre à tout ou partie de la construction et annexe projetée de venir s'implanter à l'alignement d'une construction existante, implantée sur un terrain contigu.

L'article UB 6 ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1- Les constructions et annexes peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
- elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin ;
 - elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus sans pouvoirs excéder cinq bâtiments consécutifs ;
 - elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

2- En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction et annexe au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres :

$$L \geq H/2 \text{ minimum } 3 \text{ m.}$$

Les constructions et annexes doivent être implantées en retrait par rapport aux limites des bois qui bordent la zone d'une distance de 30 mètres. Toutefois, les bâtiments annexes à usage de dépendance d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m² et les extensions limitées à 30 % de la surface de plancher initiale des constructions préexistantes, peuvent être admis à une distance minimum de 10 m de la lisière.

L'article UB 7 ne s'applique pas :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Pour les annexes isolées d'une emprise au sol n'excédant pas 20 m², qui pourront être implantées soit au-delà de 1 m de la limite séparative, soit sur limite avec une hauteur de l'annexe, au droit de la limite, ne devant pas excéder 2,50 mètres mesurés verticalement du terrain naturel. Aucune partie de l'annexe ne devant être visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.
- Aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non conformité.

Article UB 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UB 9 : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UB 10 : La hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale autorisée des constructions, hors annexes isolées, est de 9 mètres au faite et 7 mètres au sommet de l'acrotère ou à l'égout principal de toiture.
- La hauteur maximale autorisée des annexes isolées est de 3,20 mètres au faite.

L'article UB 10 ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralité

- Les occupations et utilisations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.
- Les architectures étrangères à la région sont interdites.

Implantation et volume

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- L'axe de la toiture doit être orienté suivant la direction dominante du secteur.
- Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les appentis et abris de jardins.

Éléments de surface

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

- Les teintes des enduits et des menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement. Le blanc pur est interdit sur les enduits sur les enduits, bardages et épidermes des constructions.

Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteur. Leur hauteur doit être inférieure à 1,80 mètre.
- La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Divers

- Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture.
- Les composteurs et les espaces de stockage des conteneurs à déchets doivent être dissimulés de la voie publique et ne pas créer de nuisances pour le voisinage.

Des dispositions différentes de l'article UB 11 seront possibles pour les serres, les vérandas ou lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergie renouvelable ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et dispositifs écologiques.

Article UB 12 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement

- La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisations du sol autorisée.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques affectées à la circulation publique.
- Les constructions destinées à l'habitation présenteront au minimum 2 places de stationnement par logement, hors bâtiment, non cloturé.

Des dispositions devront être prises pour réserver les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent en dehors des voies affectées à la circulation publique.

Article UB 13 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de plantations

- Les espaces libres doivent être paysagers.
- Les haies vives seront constituées d'essences locales champêtres.
- Lors d'un reboisement, seules les essences locales sont autorisées.

30% de l'espace libre doit être maintenus en pleine terre.

Article UB 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article UB 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UB 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.
- Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit (fibre optique) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

Caractère et vocation de la zone :

La zone UE est destinée à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation économique et d'équipements collectifs.

Article UE 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les affouillement et exhaussements du sol qui ne s'imposent pas dans le cadre d'un programme de construction, ou d'une opération d'intérêt général ou pour des équipements d'infrastructure.
- Dans la zone humide repérée sur les plans de zonage au titre du (h) de l'article R 123-11 du code de l'urbanisme, toute occupation du sol et utilisation du sol est interdite à l'exception des équipements collectifs d'infrastructure et les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative. Ces seules occupations du sol autorisées devront être compatibles avec l'objectif de non dégradation de ces milieux.

Article UE 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Pour les occupations et utilisations du sol existantes qui ne satisfont pas aux règles des articles UE 3 à UE 16, l'adaptation, la réfection et l'extension sont autorisées à condition qu'elles n'aggravent pas les règles des dits articles.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration sont autorisées à condition que les risques soient limités au terrain propre à l'activité.
- Les constructions destinées à l'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement de l'activité et qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité. Leurs surfaces de plancher soient inférieures à celle de l'activité.
- Les bâtiments d'activités ne peuvent pas être transformés en habitation.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés dans la zone.

Conformément à l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé (...) s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article UE 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.
- Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense incendie et de protection civile.
- Les voies en impasse présenteront une aire de retournement conforme à la réglementation en vigueur.

Article UE 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement

- Toute construction ou installation nécessitant un assainissement doit être raccordée sur le réseau collectif d'assainissement.
- Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou de l'organisme compétent qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).
- L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les eaux doivent être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux pluviales devront être récupérées pour usage externe autant de fois que possible.

Électricité

- Le raccordement des constructions au réseau électrique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

Article UE 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UE 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.

L'article UE 6 ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UE 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'article UE 7 ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UE 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UE 9 : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UE 10 : La hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale autorisée des constructions est de 6 mètres à l'acrotère sauf spécificités techniques liées au bon fonctionnement de l'activité.

L'article UE 10 ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UE 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions nouvelles devront s'harmoniser avec les constructions déjà existantes.

Éléments de surface

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, réalisées en grillage, en concordance avec le paysage environnant. Elles pourront être doublées de haies végétales.

Article UE 12 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Article UE 13 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de plantations

Les parkings et les constructions à usage d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles, seront accompagnés de plantations d'arbres de haute tige.

Article UE 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article UE 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UE 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

- Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit (fibre optique) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

Dispositions applicables aux zones UP

Caractère et vocation de la zone :

La zone UP est destinée à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation d'équipements collectifs de loisirs.

Article UP 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les occupations et utilisations du sol non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont interdites.
- Dans la zone humide repérée sur les plans de zonage au titre du (h) de l'article R 123-11 du code de l'urbanisme, toute occupation du sol et utilisation du sol est interdite à l'exception des équipements collectifs d'infrastructure et les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative. Ces seules occupations du sol autorisées devront être compatibles avec l'objectif de non dégradation de ces milieux.

Article UP 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Non réglementé.

Article UP 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.
- Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense incendie et de protection civile.
- Les voies en impasse présenteront une aire de retournement conforme à la réglementation en vigueur.

Article UP 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement

- Toute construction ou installation nécessitant un assainissement doit être raccordée sur le réseau collectif d'assainissement.
- Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou de l'organisme compétent qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).
- L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les eaux doivent être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux pluviales devront être récupérées pour usage externe autant de fois que possible.

Électricité

- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés dans le respect de l'environnement et de la qualité esthétique des lieux, et dans les conditions les moins dommageables pour les propriétés privées et le domaine public.

Article UP 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UP 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Article UP 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article UP 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UP 9 : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UP 10 : La hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article UP 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Non réglementé.

Article UP 12 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article UP 13 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé.

Article UP 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article UP 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UP 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

Dispositions applicables aux zones 1AU

Caractères et vocations des zones :

Les zones 1AU sont destinées à accueillir à court et moyen terme, les occupations et utilisations du sol à vocation d'habitat ainsi que les équipements collectifs qui en sont le complément naturel.

Article 1AU 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions destinées à l'industrie et à l'entrepôt.
- Les nouveaux bâtiments agricoles.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
- Les habitations légères de loisirs, les campings et caravanings et le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R443-13-2° du code de l'urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne s'imposent pas dans le cadre d'un programme de construction, ou d'une opération d'intérêt général ou pour des équipements d'infrastructure.
- Dans la zone humide repérée sur les plans de zonage au titre du (h) de l'article R 123-11 du code de l'urbanisme, toute occupation du sol et utilisation du sol est interdite à l'exception des équipements collectifs d'infrastructure et les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative. Ces seules occupations du sol autorisées devront être compatibles avec l'objectif de non dégradation de ces milieux.

Article 1AU 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du dossier de PLU).
- L'aménagement doit se réaliser sous la forme d'opération d'ensemble.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces et à l'artisanat sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances les rendant incompatibles avec le caractère de la zone et qu'elles soient associées à une construction d'habitation.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés dans la zone.

Conformément à l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé (...) s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article 1AU 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.
- Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense incendie et de protection civile.
- Les voies en impasse présenteront une aire de retournement conforme à la réglementation en vigueur.

Article 1AU 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement

- Toute construction ou installation nécessitant un assainissement doit être raccordée sur le réseau collectif d'assainissement.
- Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la commune et/ou de l'organisme compétent qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).
- L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les eaux doivent être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux pluviales devront être récupérées pour usage externe autant de fois que possible.

Dans les secteurs soumis au risque de glissement de terrain :

- Quel que soit le niveau d'aléa, les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol sont interdits.

Électricité

- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés dans le respect de l'environnement et de la qualité esthétique des lieux, et dans les conditions les moins dommageables pour les propriétés privées et le domaine public.

Article 1AU 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 1AU 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et annexes doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit avec un recul de 3 mètres minimum.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour permettre à tout ou partie de la construction et annexe projetée de venir s'implanter à l'alignement d'une construction existante, implantée sur un terrain contigu ;
- pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions et annexes, de la morphologie urbaine environnante, afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière.

L'article 1AU 6 ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1- Les constructions et annexes peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
- elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin ;
 - elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus sans pouvoirs excéder cinq bâtiments consécutifs ;

- elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération ;

2- En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres :

$$L \geq H/2 \text{ minimum } 3 \text{ m.}$$

L'article 1AU 7 ne s'applique pas :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les annexes isolées d'une emprise au sol n'excédant pas 20 m², qui pourront être implantées soit au-delà de 1 m de la limite séparative, soit sur limite avec une hauteur de l'annexe, au droit de la limite, ne devant pas excéder 2,50 mètres mesurés verticalement du terrain naturel. Aucune partie de l'annexe ne devant être visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.
- Aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non conformité.

Article 1AU 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AU 9 : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 1AU 10 : La hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale autorisée des constructions, hors annexes isolées, est de 11 mètres au faite et 7 mètres au sommet de l'acrotère ou à l'égout principal de toiture.
- La hauteur maximale autorisée des annexes isolées est de 3,20 mètres au faite.

L'article 1AU 10 ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralité

- Les occupations et utilisations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.
- Les architectures étrangères à la région sont interdites.

Implantation et volume

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- L'axe de la toiture doit être orienté suivant la direction dominante du secteur.

- Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les appentis et abris de jardins.

Éléments de surface

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes des enduits et des menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement. Le blanc pur est interdit sur les enduits, bardages et épidermes des constructions.

Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteur. Leur hauteur doit être inférieure à 1,80 mètre.
- La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Divers

- Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture.
- Les composteurs et les espaces de stockage des conteneurs à déchets doivent être dissimulés de la voie publique et ne pas créer de nuisances pour le voisinage.

Des dispositions différentes de l'article 1AU 11 seront possibles pour les serres, les vérandas ou lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergie renouvelable ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et dispositifs écologiques.

Article 1AU 12 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement

- La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisations du sol autorisée.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques affectées à la circulation publique.
- Les constructions destinées à l'habitation présenteront au minimum 2 places de stationnement par logement, hors bâtiment, non clôturé.

Des dispositions devront être prises pour réserver les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent en dehors des voies affectées à la circulation publique.

Article 1AU 13 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de plantations

Dans les opérations d'ensemble (lotissement, AFU,...) 5% au moins du terrain doivent être traités en espace vert ou planté, commun à tous les lots.

Article 1AU 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 1AU 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AU 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.
- Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit (fibre optique) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

Dispositions applicables aux zones A

Caractères et vocations des zones :

Les zones A sont destinées aux occupations et utilisations du sol à vocation agricole, pastorale ou forestière. Elle comprend un sous-secteur Ap où toute nouvelle construction est interdite afin de préserver le site et la qualité du paysage en bas du village.

La zone A est concernée en partie par un arrêté de protection de biotopes (CF. Annexe 6.8 du PLU) dont la trame figure sur le plan de zonage.

Elle est également concernée par une ZNIEFF de type 1 « Ruisseau des Longeaux », des zones humides et par une zone inondable, identifiées sur le plan de zonage par deux trames spécifiques.

La zone A est traversée par un pipeline destiné au transport d'hydrocarbures liquides entre Marseille et Karlsruhe. Deux canalisations parallèles séparées de quelques mètres composent ce pipeline. Elles ont été déclarées d'utilité publique respectivement par décrets des 16 décembre 1960 (PLSE 1) et 3 février 1972 (PLSE 2).

Enfin, des secteurs sont touchés par le risque géologique et identifiés sur le plan de zonage.

Article A 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

Dans les zones A :

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article A 2,
- Les constructions à usage d'activités non liées avec l'activité agricole,
- Les annexes et extensions non nécessaires à l'exploitation agricole,
- Le changement de destination autre qu'agricole,
- Les affouillements ou exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés à l'article A 2,
- La création et l'exploitation de carrières,
- Le remblaiement et/ou comblement des dolines.
- Dans la zone humide repérée sur les plans de zonage au titre du (h) de l'article R 123-11 du code de l'urbanisme ainsi que dans la zone ZNIEFF de type 1 « Ruisseau des Longeaux », toute occupation du sol et utilisation du sol est interdite à l'exception
 - o des équipements collectifs d'infrastructure et les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
 - o des structures légères de type tunnel (serres) à condition qu'elles n'aient aucun impacts sur le milieu naturel (les serres qui n'entraînent pas de drainage, de terrassement, de remblaiement ou d'imperméabilisation).

Ces seules occupations du sol autorisées en zone humide devront être compatibles avec l'objectif de non dégradation de ces milieux.

Dans les secteurs soumis au risque de glissement de terrain :

- aléa fort :

Les constructions et installations sont interdites, selon la trame spécifique instituée sur le règlement graphique.

Dans les secteurs soumis au risque d'affaissement et d'effondrement (indices karstiques) :
Les constructions, aménagements, comblements ou remblaiements sont interdits.

Dans les secteurs identifiés zones de dangers du pipeline :

- La construction ou l'extension de tout établissement recevant du public (ERP) susceptible d'accueillir plus de 100 personnes est interdit dans la zone de dangers très graves
- la construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 (correspondant aux établissements recevant plus de 300 personnes) est interdit dans les zones de dangers graves.

Dans le secteur Ap :

- Toutes les constructions non prévues à l'article Ap2
- Dans la zone humide repérée sur les plans de zonage au titre du (h) de l'article R 123-11 du code de l'urbanisme, toute occupation du sol et utilisation du sol est interdite à l'exception des équipements collectifs d'infrastructure et les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative. Toute atteinte à la zone humide devra faire l'objet de compensations conformes aux règles en vigueur (en application du SDAGE).

Dans le secteur Ar :

- Toutes les constructions non prévues à l'article Ar2.

Article A 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions non interdites à l'article A 1 et les occupations ou installations sous les conditions fixées ci-après :

Dans la zone A hors secteur Ap et Ar :

- Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole, limitées à une habitation par exploitation. Elles devront être implantées au plus près des exploitation à une distance maximale de 100m du siège de l'exploitation.
- Les constructions et installations liées aux activités inhérentes à l'activité agricole (locaux de vente directe, tourisme vert...), dans la mesure où ces activités de diversification sont liées et nécessaires à l'activité agricole et restent accessoires par rapport aux activités agricoles, et à condition qu'elles soient créées dans les bâtiments agricoles existants.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.
- Le défrichement des éléments du paysage repérés sur le plan de zonage et identifiés dans le cadre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme est soumis à autorisation préalable au titre des installations et des travaux divers.

Dans le secteur Ap :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles aient un caractère impératif, c'est-à-dire en l'absence de toute autre solution et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité

agricole, pastorale ou forestière. Ces constructions ne doivent pas compromettre la qualité paysagère du site.

Dans le secteur Ar :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.
- Les constructions à destination de commerce dans la limite de 100m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- L'aménagement, la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU
- Le changement de destination des bâtiments désignés au plan de règlement au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'il se limite à une destination de restauration.

Dans les secteurs soumis au risque de glissement de terrain :

- aléa fort :

Les travaux d'extensions des constructions existantes devront faire l'objet d'une étude géotechnique préalable concluant à la faisabilité et à la stabilité du projet.

Conformément à l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé (...) s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

En outre, dans le secteur de protection de biotope identifié sur le plan de zonage, au-delà des 20 mètres inconstructible de l'APB (c'est-à-dire au sein du périmètre des 20 à 100 mètres autour du ruisseau), seules les annexes des constructions existantes seront autorisées à condition de respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral de protection de biotopes n°2009 1908 03054 du 19 août 2009 concernant l'Ecrevisse à pattes blanches et les espèces patrimoniales associées (CF. Annexe 6.8 du PLU).

Dans les secteurs identifiés zones de dangers du pipeline :

- Dans l'ensemble des zones de dangers significatifs pour la vie humaine, il convient d'informer l'exploitant de la canalisation des projets d'urbanisme le plus en amont possible pour qu'il puisse mettre en oeuvre des dispositions compensatoires éventuellement nécessaires visant à limiter les risques.
- L'implantation de toute nouvelle construction (autres que les ERP et IGH) dans ces trois zones de dangers est à apprécier en fonction du danger qu'elle représente pour la canalisation et du danger encouru par les futurs occupants de la construction.
- Il convient enfin de signaler que le décret n°91-1147 du 14 octobre 1991 impose à toute personne ayant l'intention d'effectuer ou de faire effectuer des travaux à proximité (jusqu'à 75 mètres selon le type de construction envisagée) des ouvrages d'accomplir, avant leur mise en oeuvre, les formalités préalables de déclaration auprès de l'exploitant.

Article A 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.
- Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense incendie et de protection civile.
- Les voies en impasse présenteront une aire de retournement conforme à la réglementation en vigueur.

Article A 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Alimentation en eau

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers à condition que l'eau soit potable, conformément à la législation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées

L'évacuation des eaux ou matières usées sans stagnation par un système d'assainissement non collectif est obligatoire, conformément au zonage d'assainissement existant.

Les eaux résiduaires agricoles (effluents d'élevage, déjections animales, lactosérum, eaux blanches et eaux vertes) sont soumises à un traitement adapté et ne peuvent en aucun cas être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans traitement au préalable.

Eaux pluviales

Dans les secteurs soumis au risque de glissement de terrain :

Quel que soit le niveau d'aléa, les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol sont interdits.

Dans les secteurs soumis au risque d'affaissement et d'effondrement (indices karstiques) :

L'utilisation des dolines ou des cavités karstiques à des fins d'infiltration des eaux pluviales est interdite, sauf s'il est démontré l'absence de solutions alternatives à l'infiltration, par la mise en place d'essais spécifiques permettant de vérifier la capacité d'infiltration du point considéré et l'absence de risque de soutirage des matériaux et de pollution du milieu souterrain.

Réseaux électriques et téléphoniques

Les réseaux doivent être enterrés de la limite de la propriété à la construction.

Article A 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article A 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone A hors secteur Ar :

- Les constructions doivent être implantées avec un recul de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et 5 m minimum par rapport à la Route Départementale (RD 226A et RD683). Un recul supérieur à 5 m pourra être imposé le long de la RD683 pour assurer la sécurité des usagers de la RD683 ou pour celles des personnes accédant sur celle-ci.

Dans le secteur Ar :

- Les constructions doivent être implantées avec un recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies.

L'article A 6 ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou avec un recul de h/2 minimum 4 mètres. Un recul de h/2 minimum 4 mètres est imposé par rapport aux zones urbaines et à urbaniser.

L'article A 7 ne s'applique pas :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux aménagements, transformations, des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article.

Article A 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A 9 : L'emprise au sol des constructions

Dans la zone A hors secteur Ar :

Non réglementé.

Dans le secteur Ar :

- L'emprise au sol maximale cumulée des nouvelles constructions est limitée à 100m² supplémentaires pour l'ensemble du secteur Ar.
- L'emprise au sol maximale de chaque nouvelles constructions est limitée à 10m².

Article A 10 : La hauteur maximale des constructions

Dans la zone A hors secteur Ar :

- La hauteur maximale des constructions à usage agricole et forestier est de 12 mètres au faite.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de 9 mètres au faite et 6 mètres à l'acrotère.

Dans le secteur Ar :

- La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 4 m hors tout.

L'article A 10 ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes des enduits et des menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement. Le blanc pur est interdit sur les enduits, bardages et épidermes des constructions.
- Les toitures en terrasses et à un pan sont à interdire, excepté pour les constructions annexes accolées, les locaux techniques des constructions ou installations publiques.
- Les toitures réfléchissantes sont interdites. Toutefois les dispositifs de chauffage solaire (panneaux solaires et photovoltaïques) sont autorisés.

Article A 12 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, ainsi que les manœuvres d'entrée et sortie des véhicules.

Article A 13 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de plantations

- Les espaces libres doivent être paysagers.
- Les haies vives seront constituées d'essences locales champêtres.
- Lors d'un reboisement, seules les essences locales sont autorisées.
- Les dépôts à ciel ouvert seront masqués de la voie publique par des plantation
- Une bande enherbée de 2 mètres minimum sera conservée de part et d'autres des cours d'eau et les accès aux berges devront être maintenus.
- Le défrichement des éléments du paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme est soumis à autorisation préalable au titre des installations et des travaux divers.

Article A 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article A 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Dispositions applicables aux zones N

Caractères et vocations des zones :

Les zones N sont des zones à protéger en raison de l'intérêt paysager, environnemental, des risques naturels ou des nuisances qui les caractérisent.

La zone N est concernée en partie par un arrêté de protection de biotopes dont la trame figure sur le plan de zonage.

Elle est également concernée par une ZNIEFF de type 1 « Ruisseau des Longeaux », des zones humides identifiées sur le plan de zonage par une trame spécifique.

La zone N est traversée par un pipeline destiné au transport d'hydrocarbures liquides entre Marseille et Karlsruhe. Deux canalisations parallèles séparées de quelques mètres composent ce pipeline. Elles ont été déclarées d'utilité publique respectivement par décrets des 16 décembre 1960 (PLSE 1) et 3 février 1972 (PLSE 2).

Enfin, des secteurs sont touchés par le risque géologique et identifiés sur le plan de zonage.

Article N 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

Dans les secteurs soumis au risque de glissement de terrain :

- aléa fort et très fort :

Les constructions et installations sont interdites, selon la trame spécifique instituée sur le règlement graphique.

Dans les secteurs soumis au risque d'affaissement et d'effondrement (indices karstiques) :

Les constructions, aménagements, comblements ou remblaiements sont interdits.

Dans les secteurs soumis au risque d'éboulement (chutes de pierres et de blocs) :

Les constructions et installations sont interdites, selon la trame instituée sur le règlement graphique.

Dans la zone humide repérée sur les plans de zonage au titre du (h) de l'article R 123-11 du code de l'urbanisme, toute occupation du sol et utilisation du sol est interdite à l'exception des équipements collectifs d'infrastructure et les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative. Ces seules occupations du sol autorisées devront être compatibles avec l'objectif de non dégradation de ces milieux.

Toute nouvelle construction ainsi que tous travaux, dépôts et remblais sont interdits dans le périmètre proche s'étendant de 20 mètres de part et d'autre du ruisseau de Longeaux (repéré sur le plan de zonage), conformément aux dispositions fixées par l'Arrêté de Protection du Biotope (CF. Annexe 6.8 du PLU).

Dans les secteurs identifiés zones de dangers du pipeline :

- La construction ou l'extension de tout établissement recevant du public (ERP) susceptible d'accueillir plus de 100 personnes est interdite dans la zone de dangers très graves
- la construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 (correspondant aux établissements recevant plus de 300 personnes) est interdite dans les zones de dangers graves.

Article N 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le défrichement des éléments du paysage repérés sur le plan de zonage et identifiés dans le cadre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme est soumis à autorisation préalable au titre des installations et des travaux divers.

Dans les secteurs soumis au risque de glissement de terrain :

- aléa fort :

Les travaux d'extensions des constructions existantes devront faire l'objet d'une étude géotechnique préalable concluant à la faisabilité et à la stabilité du projet.

Conformément à l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé (...) s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

En outre, dans le secteur de protection de biotope identifié sur le plan de zonage, au-delà des 20 mètres inconstructible de l'APB (c'est-à-dire au sein du périmètre des 20 à 100 mètres autour du ruisseau), seules les annexes des constructions existantes seront autorisées à condition de respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral de protection de biotopes n°2009 1908 03054 du 19 août 2009 concernant l'Ecrevisse à pattes blanches et les espèces patrimoniales associées (CF. Annexe 6.8 du PLU).

Dans les secteurs identifiés zones de dangers du pipeline :

- Dans l'ensemble des zones de dangers significatifs pour la vie humaine, il convient d'informer l'exploitant de la canalisation des projets d'urbanisme le plus en amont possible pour qu'il puisse mettre en oeuvre des dispositions compensatoires éventuellement nécessaires visant à limiter les risques.

- L'implantation de toute nouvelle construction (autres que les ERP et IGH) dans ces trois zones de dangers est à apprécier en fonction du danger qu'elle représente pour la canalisation et du danger encouru par les futurs occupants de la construction.
- Il convient enfin de signaler que le décret n°91-1147 du 14 octobre 1991 impose à toute personne ayant l'intention d'effectuer ou de faire effectuer des travaux à proximité (jusqu'à 75 mètres selon le type de construction envisagée) des ouvrages d'accomplir, avant leur mise en oeuvre, les formalités préalables de déclaration auprès de l'exploitant.

Article N 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.
- Les voies en impasse présenteront une aire de retournement conforme à la réglementation en vigueur.

Article N 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Dans les secteurs soumis au risque de glissement de terrain :

Quel que soit le niveau d'aléa, les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol sont interdits.

Dans les secteurs soumis au risque d'affaissement et d'effondrement (indices karstiques) :

L'utilisation des dolines ou des cavités karstiques à des fins d'infiltration des eaux pluviales est interdite, sauf s'il est démontré l'absence de solutions alternatives à l'infiltration, par la mise en place d'essais spécifiques permettant de vérifier la capacité d'infiltration du point considéré et l'absence de risque de soutirage des matériaux et de pollution du milieu souterrain.

Article N 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article N 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et 5 m minimum par rapport à la Route Départementale (RD226A et RD683). Un recul supérieur à 5 m pourra être imposé le long de la RD683 pour assurer la sécurité des usagers de la RD683 ou pour celles des personnes accédant sur celle-ci.

Article N 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Article N 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article N 9 : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article N 10 : La hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article N 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Non réglementé.

Article N 12 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, ainsi que les manœuvres d'entrée et sortie des véhicules.

Article N 13 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de plantations

Une bande enherbée de 2 mètres minimum sera conservée de part et d'autre des cours d'eau et les accès aux berges devront être maintenus.

Le défrichage des éléments du paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme est soumis à autorisation préalable au titre des installations et des travaux divers.

Article N 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article N 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Non réglementé.