



Commune de BYANS-SUR-DOUBS

Code INSEE : 25105

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement écrit

Approbation du PLU18 décembre 2017
Mise à jour n°1.....12 décembre 2023
Modification n°1.....29 janvier 2026
Mise à jour n°2.....09 mars 2026

Communauté d'Agglomération du Grand Besançon

RÉVISION DU POS **ÉLABORATION DU PLU** **DE BYANS-SUR-DOUBS**

Projet arrêté par délibération du Conseil municipal du 9 juin 2016

PLU approuvé par délibération du Conseil communautaire du Grand Besançon du 18 décembre 2017

RÈGLEMENT

SOMMAIRE

| | |
|---|---------|
| TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES | page 3 |
| TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES - ZONES Ua | page 7 |
| TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES - ZONES Ub | page 13 |
| TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES - ZONE Uc | page 20 |
| TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER - ZONES AU1 | page 22 |
| TITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ULTERIEUREMENT - ZONES AU2 | page 30 |
| TITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES - ZONES A | page 33 |
| TITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES - ZONES N | page 37 |
| ANNEXE 1 - Repérage des zones AU1 et AU2 | page 41 |
| ANNEXE 2 - Dispositions en matière d'habitat, de mixité sociale et de mixité fonctionnelle pour les zones AU | page 42 |
| ANNEXE 3 - Identification de la plateforme d'assiette de la construction | page 43 |
| ANNEXE 4 - Hauteur maximale des constructions – Cas de terrains en pente | page 43 |

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Byans-Sur-Doubs.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 - Les règles du PLU se substituent aux règles générales d'utilisation du sol prévues aux articles L. 111-3 à L. 111-5, L.111-22, R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du code de l'urbanisme.

2.2 – Les règles du PLU se substituent aux règles de tout plan d'urbanisme antérieur applicables au même territoire.

2.3 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prise au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, dont la liste et la désignation sont données en annexe du PLU et reportées au plan des servitudes.

2.4 - La commune n'ayant pas souhaité intégrer dans son PLU les nouvelles dispositions réglementaires émanant d'une recodification du code de l'urbanisme effectuée au 1^{er} janvier 2016, les dispositions des articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme, dans leur rédaction au 31 décembre 2015, s'appliquent au PLU.

2.5 - Les dispositions applicables à la commune en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement font l'objet d'annexes sanitaires figurant au dossier.

2.6 - En application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR, les articles 5 et 14 de chacune des zones ne disposent d'aucun contenu.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones qui peuvent comprendre des secteurs :

Zones urbaines, dites « zones U »

- Ua – Zone d'habitat dense, correspondant au centre ancien.
- Ub – Zone pavillonnaire à dominante d'habitat correspondant aux extensions récentes. Elle englobe le secteur Uba (secteur à assainissement autonome).
- Uc – Zone dédiée à la halte ferroviaire et ses équipements.

Zones à urbaniser, dites zones « AU »

- AU1 – Zones à urbaniser.
- AU2 – Zones à urbaniser ultérieurement. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'évolution du PLU.

Zone agricole, dite zone « A »

Zone réservée aux activités agricoles (culture, élevage ...)

Zone naturelle et forestière, dite zone « N »

- Zone de protection des milieux naturels, des paysages, de la qualité des sites, et des forêts. Elle englobe les secteurs Nf (secteur forestier) et Np (secteur à protéger).

Les secteurs à risque naturel, de type effondrement ou glissement de terrain, à risque d'inondabilité, ou à ruissellements pluviaux sont identifiés aux plans de zonage par un tramage ou un contour spécifique pour chaque risque ; chaque secteur à risque peut couvrir, totalement ou

partiellement, une ou plusieurs zones et secteurs du PLU. Pour chaque secteur à risque, des prescriptions particulières sont édictées.

Figurent également sur le document graphique du règlement, dit plan de zonage :

- Les terrains classés par le PLU comme espaces boisés à conserver ou à créer ;
- Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme ;
- Les sites archéologiques (repérage informatif) ;
- Les éléments de paysage repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- Les espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application de l'article L.152-3, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. (Articles L.152-4, L.152-5 et L.152-6 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 5 – RISQUES SISMIQUES

Le territoire communal est situé dans une zone d'aléa modéré.

Les règles de construction parasismique applicables à compter du 1^{er} mai 2011 sont les suivantes :

- pour les bâtiments neufs, issues directement de l'Eurocode 8 ou de règles forfaitaires pour les maisons individuelles ;
- pour les bâtiments existants, qui, s'ils font l'objet de certaines typologies de travaux, soumises à ces mêmes règles modulées.

ARTICLE 6 - TRAVAUX D'AFFOUILLEMENT OU D'EXHAUSSEMENT DU SOL - CARRIERE

Nonobstant les dispositions du présent PLU concernant la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol dans les différentes zones et secteurs visés à l'article 3 ci-dessus, l'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que dans le cadre de la réalisation des ouvrages et de leurs annexes techniques faisant l'objet, le cas échéant, d'emplacements réservés et dans le respect de leurs législations spécifiques.

ARTICLE 7 - VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

En application de l'article L.524-2 du code du patrimoine, il est institué une redevance d'archéologie préventive due par les personnes, y compris membres d'une indivision, projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui :

- a) Sont soumis à une autorisation ou à une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme ;
- b) Ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ;
- c) Ou, dans les cas des autres travaux d'affouillement, sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat. En cas de réalisation fractionnée, la surface de terrain à retenir est celle du programme général des travaux.

Les dispositions sur les découvertes fortuites, articles L. 531-14 à L. 531-16 du code du patrimoine, s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un archéologue habilité. Tout contrevenant sera passible des peines prévues au code pénal en application de la loi 80-832 du 15 juillet 1980 modifiée.

ARTICLE 8 – ELEMENTS DE PAYSAGE

Les éléments de paysage à conserver sont identifiés sur les plans de zonage. Des prescriptions réglementaires particulières sont associées à ce repérage ; elles sont destinées à sauvegarder et

à maintenir les caractéristiques originales de ces éléments, lesquels participent à l'identité patrimoniale de la commune.

ARTICLE 9 – IMPLANTATION DES LOCAUX TECHNIQUES ET DES EQUIPEMENTS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

Les locaux techniques des services concessionnaires du domaine public (postes de transformation ou de distribution d'énergie électrique ...) et les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (lignes électriques, candélabres, abris bus ...) peuvent être implantés à des reculs différents de ceux prévus aux articles 6 et 7 de toutes les zones, sous réserve de ne pas porter atteinte aux règles générales de sécurité et de visibilité.

Les lignes de transport d'électricité et les travaux d'aménagement y afférent (construction de bâtiments, d'équipements et de clôtures, lorsqu'ils sont autorisés) ne sont pas soumis aux règles de prospect, d'implantation et de hauteur fixées aux dispositions particulières des zones.

ARTICLE 10 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE SUITE A UN SINISTRE

L'article L.111-15 du code de l'urbanisme stipule que lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Principe : La notion du terme « identique » exprime que la reconstruction ne doit pas déborder du volume de la construction avant sinistre, si ce volume excède les dimensions maximales autorisées par les prescriptions du présent règlement. Toutefois, la reconstruction devra respecter l'alignement par rapport aux voies ; un recul supplémentaire par rapport à l'alignement pourra être imposé pour raison de sécurité.

ARTICLE 11 – CONSULTATION DU MAITRE D'OUVRAGE DU RESEAU A L'OCCASION DES DEMANDES DE PERMIS DE CONSTRUIRE A MOINS DE 100 METRES D'UNE LIGNE DE TRANSPORT D'ELECTRICITE DE 63 KILOS VOLT (KV) OU PLUS.

Pour toute demande de permis de construire à moins de 100 mètres d'une ligne de transport d'électricité de 63 KV ou plus, il conviendra de consulter le service exploitant de la ligne.

ARTICLE 12 – PROSPECTS SUSCEPTIBLES D'AFPECTER LE DOMAINE FERROVIAIRE

Tout constructeur qui envisage d'édifier un bâtiment qui prendrait prospect sur le domaine ferroviaire, doit se rapprocher de l'organisme SNCF Réseau.

ARTICLE 13 – LARGEUR ET DEFINITION DE VOIE

Principe :

La dimension relative à la largeur de voie, qu'elle soit à créer ou qu'il s'agisse d'un chemin ou d'une voie existante à aménager, correspond à la dimension totale (Chaussée plus trottoir(s)), hors végétalisation et plantation d'accompagnement de la voirie et hors talus éventuels.

Pour l'application de l'article 6 de chaque zone, doivent être considérées comme une voie, les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique de tous types de destination (voies automobiles, voies mixtes et voies douces).

ARTICLE 14 – REcul DES CONSTRUCTIONS

Principe :

Pour l'application des règles relatives au recul des constructions, tout élément bâti, y compris en avancée de mur (balcon ...), ainsi que tout élément fixé à la construction (chéneau, gouttière ...) doivent respecter les distances minimales d'implantation.

ARTICLE 15 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Principe :

Pour le calcul de la hauteur des constructions, lorsque la référence de base n'est pas fixée au terrain naturel avant travaux, ce sont la ou les plateformes d'assiette de la construction qui servent de référentiel au calcul.

La plateforme d'assiette de la construction correspond au sol du terrain sur lequel est édifié le bâtiment, sous-sol(s) non compris (cf. annexe 3).

ARTICLE 16 – COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport exprimant la surface au sol du ou des bâtiment(s) par rapport à la superficie du terrain.

Principe : La surface au sol d'un bâtiment correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

ARTICLE 17 - PISCINES

Le terme « piscine » s'entend ici, dans le présent règlement, tout bassin artificiel destiné à la baignade, que ce bassin soit enterré ou non et couvert ou non.

Principe :

Pour l'application des règles relatives au recul des piscines, tout élément bâti d'accompagnement du bassin (margelle, escalier ...) doit respecter les distances minimales d'implantation ; les dallages distincts de ces éléments ne sont pas concernés.

La distance de recul des locaux techniques est déterminée comme pour les bâtiments.

ARTICLE 18 – ECLAIRAGE PUBLIC

Les ouvrages et équipements d'éclairage public doivent respecter les normes en vigueur. Les candélabres doivent s'intégrer au paysage environnant. Les candélabres munis d'éclairage de type « boule » sont interdits.

Tous les projets doivent intégrer dans leur réflexion et dans leur mise en œuvre l'éclairage public avec économie d'énergie.

ARTICLE 19 – RECHARGE DES VEHICULES ELECTRIQUES OU HYBRIDES – STATIONNEMENT SECURISE DES VELOS

Les articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation imposent des dispositions en la matière.

ARTICLE 20 – RAPPELS

- Sont notamment soumis à déclaration préalable :

- L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles ou forestières ; lorsqu'elles sont envisagées dans les secteurs géographiques visés par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Par délibération en date du 10 octobre 2016, le conseil municipal de Byans-Sur-Doubs a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal ;
- Les travaux, installations et aménagements définis par les articles R 421-23 à R 421-25 du code de l'urbanisme ;
- Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article R 421-23-g du code de l'urbanisme.

- Sont notamment soumis à permis d'aménager, les travaux, installations et aménagements définis par les articles R 421-19 à R 421-22 du code de l'urbanisme.

Espaces boisés

- Dans les espaces boisés classés au PLU, les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables (article L. 113-2 du code de l'urbanisme).

- Les espaces boisés non classés au PLU, restent soumis aux dispositions du code forestier en ce qui concerne le défrichement.

ARTICLE 21 – INFORMATION RELATIVE A LA DENOMINATION DES ZONES D'ALEA EFFONDREMENT

La dénomination « zones à moyenne densité de dolines » a été retenue dans le règlement car plus évocatrice que la nouvelle appellation « zone à moyenne densité d'indices ».

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES Ua

Consulter également les dispositions générales

CARACTÈRE DE LA ZONE

Le zonage Ua correspond au centre ancien où l'on trouve le patrimoine architectural de la commune, ainsi que des constructions anciennes qui étaient à l'origine des bâtiments de ferme. Il s'agit d'une zone où la mixité fonctionnelle est bien établie.

Les prescriptions suivantes sont destinées à assurer la conservation des caractéristiques traditionnelles du bourg.

Le zonage Ua est concerné par des secteurs à risque, lesquels sont identifiés au document graphique du règlement ; le risque est de type glissement de terrain. Ces secteurs sont constructibles sous conditions.

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

ARTICLE Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations classées soumises à autorisation préalable au titre de la protection de l'environnement.
- Les installations classées ou non, soumises à déclaration ou non, les constructions, les extensions des constructions et les reconstructions qui peuvent entraîner des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec l'habitat.
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions et installations destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt.
- Les dépôts de ferrailles ou de déchets, les stockages de matériaux de démolition ou de construction, les épaves de véhicules, et les dépôts de bois autres que ceux destinés à un usage personnel.
- Le camping et le caravanning.
- Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R. 111-50-2° du code de l'urbanisme.
- Les abris mobiles autres que ceux liés à un chantier, donc provisoires.
- Les carrières et les activités de concassage de matériaux.
- Les ouvrages d'intérêt public de radio-téléphonie.
- La construction dans les dolines et le remblaiement des dolines.
- La construction sur la doline remblayée.
- La construction de bâtiment est interdite à moins de 10 mètres des espaces boisés classés et des éléments de paysage boisés repérés au règlement graphique par le chiffre 7.

ARTICLE Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions et installations de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article Ua1 ; sont admis sous conditions :

- Les constructions nouvelles destinées à l'habitat, sous condition de respecter la réglementation en matière énergétique en vigueur au moment de la demande.
- Les reconstructions à l'identique suite à un sinistre, sous condition de respecter l'alignement par rapport aux voies et, le cas échéant, les règles en matière de risque naturel.
- Les affouillements et exhaussements du sol, sous condition d'être liés à une opération admise dans la zone.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions définies par l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
- Dans les secteurs à risque de glissement de terrain ou à proximité d'une doline, tout aménageur, lotisseur ou tout constructeur à quelque titre que ce soit, doit s'assurer de la stabilité du terrain avant tout début de travaux d'aménagement, de construction ou de reconstruction. L'étude doit porter sur la totalité du terrain objet de l'aménagement ou de la construction ou reconstruction, et tout particulièrement dans les secteurs à risque de glissement de terrain et dans les abords des dolines existantes à proximité, mêmes si elles sont situées à l'extérieur du terrain de l'opération. A proximité d'une doline, des dispositions doivent être prises par mesure de sécurité (voir le chapitre « Recommandations dans les zones à moyenne densité de dolines » dans le document « Recommandations architecturales »).
L'ensemble de ces dispositions doivent être appliquées même s'il s'agit d'une doline remblayée.
- Dans les secteurs à risque de glissement de terrain, les constructions et reconstructions sont admises sous conditions de la mise en œuvre, au minimum, des prescriptions suivantes :
 - réalisation par l'aménageur ou le lotisseur d'une étude globale du secteur à aménager visant à définir les caractéristiques du sol et les dispositions constructives à mettre en œuvre pour assurer la stabilité et la pérennité des bâtiments et des voiries ;
 - réalisation par chaque maître d'ouvrage de bâtiment d'une étude spécifique pour vérifier la bonne adaptation de la construction à la nature des sols présents ;
 - de plus, les dispositions suivantes sont applicables :
 - éviter des surcharges importantes par apport de remblais sur la partie amont (terrain au dessus de la construction) ;
 - ancrer les fondations au minimum à 0,80 mètre dans le sol (respect des cotes hors gel) ;
 - adapter la construction à la pente en évitant notamment les travaux de terrassement conduisant à rupture ou accentuation de la pente par réalisation de talus de hauteur importante (supérieure à 2 mètres), constructions en redans, sous-sol partiel ;
 - remblayer les fouilles avec du matériau calcaire propre, immédiatement après la réalisation de la partie enterrée de l'ouvrage ;
 - mettre en place un drain de ceinture pour réduire les effets d'infiltration et diminuer les pressions d'eau et les évacuer en dehors de la zone de travaux ;
 - proscrire la réalisation de dispositifs d'infiltration (mauvaise perméabilité des sols et facteur d'aggravation de l'aléa) ;
 - réaliser des butées de terre au moyen de murs de soutènement.

En fonction de la pente du terrain, des dispositions spécifiques s'imposent (cf. recommandations architecturales).

- Dans tous les cas, l'implantation des constructions par rapport aux bâtiments agricoles devra respecter les règles de réciprocité imposées par l'article L. 111-3 nouveau du code rural issu de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.
- Pour les éléments de paysage repérés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, l'extension, la restauration et la reconstruction suite à un sinistre sont admises à condition de préserver les caractéristiques historiques et esthétiques desdits ouvrages et l'équilibre des éléments bâtis avec les espaces arborés et végétalisés environnant.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir, notamment pour les éléments bâtis repérés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, et pour les constructions entrant dans le cadre de l'article R. 421-28-a, b, c, d.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 - Accès et voiries

1 – Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Tout nouvel accès ou sortie sur une route départementale ou sur une voie communale doit faire l'objet d'une autorisation préalable de son gestionnaire.

2 - Voiries

- Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel des services publics (lutte contre l'incendie, déneigement, collecte des déchets ménagers...).
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles doivent supporter ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Aucune voie, sauf piétonne, ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 5 mètres
- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement, de collecte des déchets puissent faire demi-tour (Consulter l'annexe figurant au PLU relative aux déchets ménagers).

ARTICLE Ua 4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public. Tous les ouvrages nécessaires au raccordement des canalisations sur le réseau public sont à la charge de l'aménageur et/ou du propriétaire de la construction.
- Tout aménageur ou constructeur désirant se raccorder au réseau public existant doit respecter les directives du syndicat gestionnaire du réseau.
- Toute prise d'eau potable nécessitant une pression différente de celle normalement disponible sur le réseau public, devra être équipée après compteur, d'une installation de régulation ainsi que des éléments de protection notamment contre les retours d'eau dans le réseau public et contre les phénomènes de surpression / dépression (coup de bélier). L'investissement et l'entretien de ces installations après compteur sont à la charge de l'aménageur ou du constructeur et devront être conformes aux normes en vigueur.

2 – Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement selon le mode séparatif. Tous les ouvrages nécessaires au raccordement des canalisations sur le réseau public y compris le cas échéant la pompe de relevage, sont à la charge du propriétaire de la construction.
- L'évacuation de l'eau de vidange des piscines est interdite dans le réseau public d'eaux usées.
- À l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles et agricoles dans le système public d'assainissement, est interdite.

3 – Eaux pluviales

- Les eaux pluviales des espaces communs (voie de circulation, trottoir, chemin piétonnier, aire de jeux ...), qu'ils soient ou non destinés à être transférés dans le domaine communal, doivent être infiltrées sur le terrain objet de l'aménagement, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un équipement de rétention (cuve, bassin ...) permettant l'évacuation des eaux suivant un débit de fuite déterminé par un essai d'infiltration.

En cas d'impossibilité d'infiltration (cette impossibilité pouvant être attestée par une étude géotechnique), l'évacuation des eaux doit s'effectuer dans le réseau public des eaux pluviales. Avant rejet dans ce réseau, un équipement de rétention (cuve, bassin ...) doit être réalisé pour adapter le débit de fuite à la capacité de collecte du réseau public.

Dans tous les cas, un dispositif de pré-traitement des eaux pluviales doit être installé.

L'ensemble de ces équipements est à la charge du maître d'ouvrage de l'opération.

- Les eaux pluviales des espaces privatifs (voie d'accès, parcelle, toiture...) doivent être infiltrées soit directement sur le terrain objet de la construction, soit évacuées par le biais de l'installation commune à l'opération ; en aucun cas, ces eaux pluviales ne doivent s'écouler superficiellement sur les espaces communs.

Les eaux pluviales de toiture peuvent être récupérées en vue d'une utilisation à usage personnel, sous condition de respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur.

4 - Électricité – Téléphone – Éclairage public – Télédiffusion

Les réseaux d'électricité, de téléphone, d'éclairage public et de télédiffusion doivent être enterrés sauf impératif technique à justifier.

Les candélabres munis d'éclairage de type « boule » sont interdits.

ARTICLE Ua 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet (Cf. article 2, alinéa 5, des dispositions générales)

ARTICLE Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Lorsque le long d'une voie, des constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, les constructions nouvelles ou les reconstructions doivent respecter cet alignement ou cet ordonnancement.

- Dans les autres cas, un recul de 2 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes ci-dessus peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.

ARTICLE Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction en limite est autorisée, sauf pour les piscines pour lesquelles le recul minimum est fixé à 2 mètres.

Dans les autres cas, l'implantation des constructions est libre.

ARTICLE Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

ARTICLE Ua 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

ARTICLE Ua 10 - Hauteur maximale des constructions

Consulter l'article 15 des dispositions générales.

- Le nombre maximum d'étages au dessus du rez-de-chaussée est fixé à 2. Dans le cas de terrains en pente, consulter l'annexe 4.

- Pour les constructions annexes non accolées au bâtiment principal, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 3 mètres.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les hauteurs maximales fixées ci-dessus peuvent être dépassées en cas d'impératifs fonctionnels ou architecturaux. Les ouvrages de type « ligne électrique ... » ne sont pas soumis à une limitation de hauteur.

ARTICLE Ua 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir recommandations architecturales).
- Les constructions (bâtiments et clôtures) nouvelles doivent s'intégrer au site en s'inspirant du style du bâti existant.
- La pente des toitures doit s'harmoniser avec les bâtiments voisins.
- En cas d'édification de clôtures :
 - 1- En bordure de voie, publique ou privée, elles doivent être constituées soit d'un mur, soit d'un mur bahut surmonté d'une grille et pas d'un grillage (aucun type de grillage). Une paroi en tôle de la même teinte que la grille peut être installée contre la grille, côté intérieur de la propriété ; cette paroi ne doit pas dépasser la hauteur de la grille (voir recommandations architecturales).
Les murs et murs bahuts doivent être crépis sur les deux faces, sauf s'ils sont constitués en pierre taillée ou d'aspect pierre. La teinte doit s'harmoniser avec celle des clôtures voisines ou être à l'identique de celle du bâtiment autour duquel elle est édifiée.
Leur hauteur doit s'harmoniser avec celle des clôtures voisines, sans toutefois dépasser 1,50 mètre pour les murs et 0,80 mètre pour les murs bahuts ; la hauteur totale, mur bahut et grille, ne doit pas dépasser 1,50 mètre. La base des hauteurs ci-dessus est mesurée côté rue, en limite de l'alignement.
 - 2- En limite séparative, autre que les voies, les clôtures peuvent être soit à l'identique de celle construite en bordure de voie, ou soit être constituées par des haies vives composées en majorité d'espèces feuillues pouvant être doublées d'un grillage ou par tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Leur hauteur maximale est fixée à 1.50 mètre par rapport au terrain naturel ; la hauteur des murs bahuts ne doit pas excéder 0.80 mètre.
- Les travaux sur les éléments bâtis repérés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent respecter l'ordonnancement des éléments constructifs et les matériaux d'origine.

ARTICLE Ua 12 - Stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, tant pour les occupants que pour les visiteurs.
- Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.
Si le pétitionnaire ne peut pas satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- La superficie à réserver au stationnement des vélos dans les immeubles d'habitation et de bureaux, doit être au moins de 1 mètre carré par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher totale de l'immeuble. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci doit être pris en compte.

- Le nombre minimum de places de stationnement pour les véhicules motorisés est fixé comme suit selon les cas suivants :

1- 0,5 place de stationnement par logement pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34.

2- Une place de stationnement par logement pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34.

3- Une place de stationnement ouverte au public par tranche de 25 m² de superficie de plancher des constructions à usage commercial ou de bureau, non compris les espaces exclusivement réservés au stockage. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci doit être pris en compte.

4- Dans les cas relevant des paragraphes 1 et 2 ci-dessus, toutes les places de stationnement doivent être équipées d'un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

- Pour la collecte des déchets ménagers, doit être prévu dans le domaine privé, en bordure de la voie publique, sur la base de 1m² par logement, un emplacement pour le stationnement des containers.

ARTICLE Ua 13 - Espaces libres - plantations

D'une façon générale, les espaces libres de toute occupation du sol doivent être traités en espaces verts et arborés ; Le terrain, hors circulations automobile et piétonne, situé entre la construction et la voirie doit être traité en jardin d'agrément ou en pelouse.

Tous les arbres, ou que certains, situés dans les zones boisées repérées comme éléments de paysage identifiés au document graphique du règlement par le chiffre 7, peuvent être coupés par mesure de sécurité, notamment s'ils présentent un risque pour les constructions existantes ou futures, pour favoriser l'ensoleillement des constructions existantes ou futures, ou pour la création de chemins piétonniers. Cependant, les zones ayant subies la coupe des arbres, doivent être replantées d'arbres d'essences régionales, comportant au moins 30% d'arbres fruitiers. Cette replantation doit intervenir au plus tard dans un délai de deux ans suivant la coupe des arbres.

ARTICLE Ua 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet (Cf. article 2, alinéa 5, des dispositions générales)

ARTICLE Ua 15 - Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructeurs, aménageurs, lotisseurs à quelque titre que ce soit, doivent justifier de la prise en compte de la réduction des consommations d'énergie, notamment par l'organisation du plan de masse et par l'implantation du bâti projeté.

ARTICLE Ua 16 - Les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans toutes opérations d'aménagement soumises à permis d'aménager ou à déclaration préalable pour deux logements ou plus, ou de type ZAC, AFU ..., doivent être installés les équipements (canalisations, chambres de tirage, boîtes de raccordement ...) nécessaires à la desserte des bâtiments par un réseau numérique à très haut débit.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES Ub

Consulter également les dispositions générales

CARACTÈRE DE LA ZONE

Le zonage Ub correspond aux zones d'extensions récentes du village à dominante d'habitat. Il englobe le secteur Uba lequel ne dispose pas de l'assainissement collectif.

Le zonage Ub est concerné par des secteurs à risque, lesquels sont identifiés au document graphique du règlement ; le risque est de type effondrement de terrain (moyenne densité de dolines), glissement de terrain et inondation par ruissellements pluviaux. Ces secteurs sont constructibles sous conditions.

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

ARTICLE Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations classées soumises à autorisation préalable au titre de la protection de l'environnement.
- Les installations classées ou non, soumises à déclaration ou non, les constructions, les extensions des constructions et les reconstructions qui peuvent entraîner des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec l'habitat.
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions et installations destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt.
- Les dépôts de ferrailles ou de déchets, les stockages de matériaux de démolition ou de construction, les épaves de véhicules, et les dépôts de bois autres que ceux destinés à un usage personnel.
- Le camping et le caravanning.
- Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R. 111-50-2° du code de l'urbanisme.
- Les abris mobiles autres que ceux liés à un chantier, donc provisoires.
- Les carrières et les activités de concassage de matériaux.
- Les ouvrages d'intérêt public de radio-téléphonie.
- La construction dans les dolines et le remblaiement des dolines.
- La construction sur les dolines remblayées.
- La construction de bâtiment est interdite à moins de 10 mètres des espaces boisés classés et des éléments de paysage boisés repérés au règlement graphique par le chiffre 7.
- Dans le secteur Uba, sont interdites en plus, les créations ou extensions d'installations classées (soumises à déclaration ou à autorisation).

ARTICLE Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions et installations de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article Ub1 ; sont admis sous conditions :

- Les constructions nouvelles destinées à l'habitat, sous condition de respecter la réglementation en matière énergétique en vigueur au moment de la demande.
- Les reconstructions à l'identique suite à un sinistre, sous condition de respecter l'alignement par rapport aux voies et, le cas échéant, les règles en matière de risque naturel.
- Les affouillements et exhaussements du sol, sous condition d'être liés à une opération admise dans la zone.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions définies par l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme.

- Dans les secteurs à risque d'effondrement ou de glissement de terrain, tout aménageur, lotisseur ou tout constructeur à quelque titre que ce soit, doit s'assurer de la stabilité du terrain avant tout début de travaux d'aménagement, de construction ou de reconstruction. L'étude doit porter sur la totalité du terrain objet de l'aménagement ou de la construction ou reconstruction, et tout particulièrement dans les secteurs à risque d'effondrement ou de glissement de terrain et dans les abords des dolines existantes à proximité, mêmes si elles sont situées à l'extérieur du terrain de l'opération.

Dans les zones à moyenne densité de dolines ou à proximité d'une doline, des dispositions doivent être prises par mesure de sécurité (voir le chapitre « Recommandations dans les zones à moyenne densité de dolines » dans le document « Recommandations architecturales »).

L'ensemble de ces dispositions doivent être appliquées même s'il s'agit d'une doline remblayée.

- Dans les secteurs à risque de glissement de terrain, les constructions et reconstructions sont admises sous conditions de la mise en œuvre, au minimum, des prescriptions suivantes :

- réalisation par l'aménageur ou le lotisseur d'une étude globale du secteur à aménager visant à définir les caractéristiques du sol et les dispositions constructives à mettre en œuvre pour assurer la stabilité et la pérennité des bâtiments et des voiries ;
- réalisation par chaque maître d'ouvrage de bâtiment d'une étude spécifique pour vérifier la bonne adaptation de la construction à la nature des sols présents ;
- de plus, les dispositions suivantes sont applicables :
 - éviter des surcharges importantes par apport de remblais sur la partie amont (terrain au dessus de la construction) ;
 - ancrer les fondations au minimum à 0,80 mètre dans le sol (respect des cotes hors gel) ;
 - adapter la construction à la pente en évitant notamment les travaux de terrassement conduisant à rupture ou accentuation de la pente par réalisation de talus de hauteur importante (supérieure à 2 mètres), constructions en redans, sous-sol partiel ;
 - remblayer les fouilles avec du matériau calcaire propre, immédiatement après la réalisation de la partie enterrée de l'ouvrage ;
 - mettre en place un drain de ceinture pour réduire les effets d'infiltration et diminuer les pressions d'eau et les évacuer en dehors de la zone de travaux ;
 - proscrire la réalisation de dispositifs d'infiltration (mauvaise perméabilité des sols et facteur d'aggravation de l'aléa) ;
 - réaliser des butées de terre au moyen de murs de soutènement.

En fonction de la pente du terrain, des dispositions spécifiques s'imposent (cf. recommandations architecturales).

- Dans les secteurs à risque d'inondation, les constructions et installations de quelque destination que ce soit et les reconstructions suite à un sinistre, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article Ub 1 et sous condition que tout aménageur, lotisseur ou tout constructeur à quelque titre que ce soit, justifie dans son projet que le risque est écarté grâce à des dispositifs qu'il met en œuvre.

- Dans tous les cas, l'implantation des constructions par rapport aux bâtiments agricoles devra respecter les règles de réciprocité imposées par l'article L. 111-3 nouveau du code rural issu de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.
- Pour les éléments de paysage repérés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, l'extension, la restauration et la reconstruction suite à un sinistre sont admises à condition de préserver les caractéristiques historiques et esthétiques desdits ouvrages et l'équilibre des éléments bâtis avec les espaces arborés et végétalisés environnant.
- Les démolitions d'éléments bâtis repérés au titre de l'article L. 151-19 du code l'urbanisme et des constructions entrant dans le cadre de l'article R.421-28- a, b, c, d sont soumises au permis de démolir.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 - Accès et voiries

1 – Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Tout nouvel accès ou sortie sur une route départementale ou sur une voie communale doit faire l'objet d'une autorisation préalable de son gestionnaire.

2 - Voiries

- Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel des services publics (lutte contre l'incendie, déneigement, collecte des déchets ménagers...).
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles doivent supporter ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Aucune voie, sauf piétonne, ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 5 mètres
- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement, de collecte des déchets puissent faire demi-tour (Consulter l'annexe figurant au PLU relative aux déchets ménagers).

ARTICLE Ub 4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public. Tous les ouvrages nécessaires au raccordement des canalisations sur le réseau public sont à la charge de l'aménageur et/ou du propriétaire de la construction.
- Tout aménageur ou constructeur désirant se raccorder au réseau public existant doit respecter les directives du syndicat gestionnaire du réseau.
- Toute prise d'eau potable nécessitant une pression différente de celle normalement disponible sur le réseau public, devra être équipée après compteur, d'une installation de régulation ainsi que des éléments de protection notamment contre les retours d'eau dans le réseau public et contre les phénomènes de surpression / dépression (coup de bélier). L'investissement et l'entretien de ces installations après compteur sont à la charge de l'aménageur ou du constructeur et devront être conformes aux normes en vigueur.

2 – Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement selon le mode séparatif. Tous les ouvrages nécessaires au raccordement des canalisations sur le réseau public y compris le cas échéant la pompe de relevage, sont à la charge du propriétaire de la construction.

- Dans le secteur Uba, un dispositif d'assainissement autonome doit être réalisé conformément à la législation en vigueur ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place. Cette disposition s'applique à toutes les constructions ainsi qu'aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

- L'évacuation de l'eau de vidange des piscines est interdite dans le réseau public d'eaux usées.

- À l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles et agricoles dans le système public d'assainissement, est interdite.

3 – Eaux pluviales

- Les eaux pluviales des espaces communs (voie de circulation, trottoir, chemin piétonnier, aire de jeux ...), qu'ils soient ou non destinés à être transférés dans le domaine communal, doivent être infiltrées sur le terrain objet de l'aménagement, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un équipement de rétention (cuve, bassin ...) permettant l'évacuation des eaux suivant un débit de fuite déterminé par un essai d'infiltration.

En cas d'impossibilité d'infiltration (cette impossibilité pouvant être attestée par une étude géotechnique), l'évacuation des eaux doit s'effectuer dans le réseau public des eaux pluviales. Avant rejet dans ce réseau, un équipement de rétention (cuve, bassin ...) doit être réalisé pour adapter le débit de fuite à la capacité de collecte du réseau public.

Dans tous les cas, un dispositif de pré-traitement des eaux pluviales doit être installé.

L'ensemble de ces équipements est à la charge du maître d'ouvrage de l'opération.

- Les eaux pluviales des espaces privatifs (voie d'accès, parcelle, toiture...) doivent être infiltrées soit directement sur le terrain objet de la construction, soit évacuées par le biais de l'installation commune à l'opération ; en aucun cas, ces eaux pluviales ne doivent s'écouler superficiellement sur les espaces communs.

Les eaux pluviales de toiture peuvent être récupérées en vue d'une utilisation à usage personnel, sous condition de respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur.

4 - Électricité – Téléphone – Éclairage public – Télédiffusion

Les réseaux d'électricité, de téléphone, d'éclairage public et de télédiffusion doivent être enterrés sauf impératif technique à justifier.

Les candélabres munis d'éclairage de type « boule » sont interdits.

ARTICLE Ub 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet (Cf. article 2, alinéa 5, des dispositions générales)

ARTICLE Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Le recul minimum par rapport à la limite de l'alignement des routes départementales est fixé à 4 mètres.

- Dans les autres cas, un recul de 2 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- Le recul minimum par rapport à la limite légale de la voie ferrée est fixé à 6 mètres.

- Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes ci-dessus peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.

- Toutefois, lorsque la majorité du bâti existant est implanté à l'alignement ou à moins de 4 mètres de celui-ci, les nouvelles constructions doivent être alignées sur les bâtiments existants.

ARTICLE Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les reculs suivants doivent être respectés :

- 1 mètre minimum pour les constructions dont la superficie au sol et la hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux, n'excèdent pas respectivement 20 mètres carrés et 3 mètres pour la hauteur hors tout ;

- 2 mètres minimum pour les piscines et pour les constructions dont les caractéristiques dépassent celles fixées au tiret ci-dessus.

ARTICLE Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

ARTICLE Ub 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

ARTICLE Ub 10 - Hauteur maximale des constructions

Consulter l'article 15 des dispositions générales.

- Le nombre maximum d'étages au dessus du rez-de-chaussée est fixé à 2, avec une hauteur au faitage ne devant pas dépasser 12 mètres.

- Pour les constructions annexes non accolées au bâtiment principal, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 3 mètres.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les hauteurs maximales fixées ci-dessus peuvent être dépassées en cas d'impératifs fonctionnels ou architecturaux. Les ouvrages de type « ligne électrique ... » ne sont pas soumis à une limitation de hauteur.

ARTICLE Ub 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir recommandations architecturales).

Adaptation au terrain

Dans un souci d'esthétique, les talus de terre rapportée doivent être réduits au maximum ;

Le rez de chaussée doit se situer :

- au maximum à 0,80 mètre au dessus du terrain naturel avant travaux en cas de terrain horizontal ou de pente inférieure à 5 %. Cette hauteur maximale doit être vérifiée par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant travaux ;

- au maximum à 1,50 mètre au dessus du terrain naturel avant travaux en cas de terrain dont la pente est comprise entre 5 % et 10 %. Cette hauteur maximale doit être vérifiée par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant travaux ;

- dans le cas d'une pente supérieure à 10 %, l'adaptation des constructions par rapport au terrain naturel doit être assurée par des murs de soutènement dont l'implantation, la hauteur et l'aspect devront être précisés dans la demande de permis de construire du bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 2 mètres ; ces murs doivent être réalisés en pierres apparentes, en béton ou en maçonnerie recouverte d'un enduit identique à celui du bâtiment principal.

Lucarnes

Dans le cas de lucarnes, la hauteur doit être plus importante que la largeur.

En cas d'édification de clôtures :

1- En bordure de voie, publique ou privée, elles doivent être constituées soit d'un mur, soit d'un mur bahut surmonté d'une grille et pas d'un grillage (aucun type de grillage). Une paroi en tôle de la même teinte que la grille peut être installée contre la grille, côté intérieur de la propriété ; cette paroi ne doit pas dépasser la hauteur de la grille (voir recommandations architecturales).

Les murs et murs bahuts doivent être crépis sur les deux faces, sauf s'ils sont constitués en pierre taillée ou d'aspect pierre. La teinte doit s'harmoniser avec celle des clôtures voisines ou être à l'identique de celle du bâtiment autour duquel elle est édifiée.

Leur hauteur doit s'harmoniser avec celle des clôtures voisines, sans toutefois dépasser 1,50 mètre pour les murs et 0,80 mètre pour les murs bahuts ; la hauteur totale, mur bahut et grille, ne doit pas dépasser 1,50 mètre. La base des hauteurs ci-dessus est mesurée côté rue, en limite de l'alignement.

2- En limite séparative, autre que les voies, les clôtures peuvent être soit à l'identique de celle construite en bordure de voie, ou soit être constituées par des haies vives composées en majorité d'espèces feuillues pouvant être doublées d'un grillage ou par tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Leur hauteur maximale est fixée à 1.50 mètre par rapport au terrain naturel ; la hauteur des murs bahuts ne doit pas excéder 0.80 mètre.

- Les travaux sur les éléments bâtis repérés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent respecter l'ordonnancement des éléments constructifs et les matériaux d'origine.

ARTICLE Ub 12 – Stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, tant pour les occupants que pour les visiteurs.

- Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Si le pétitionnaire ne peut pas satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

- La superficie à réserver au stationnement des vélos dans les immeubles d'habitation et de bureaux, doit être au moins de 1 mètre carré par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher totale de l'immeuble. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci doit être pris en compte.

- Le nombre minimum de places de stationnement pour les véhicules motorisés est fixé comme suit selon les cas suivants :

1- 0,5 place de stationnement par logement pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34.

2- Une place de stationnement par logement pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34.

3- Une place de stationnement ouverte au public par tranche de 25 m² de superficie de plancher des constructions à usage commercial ou de bureau, non compris les espaces exclusivement réservés au stockage. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci doit être pris en compte.

4- Dans les cas relevant des paragraphes 1 et 2 ci-dessus, toutes les places de stationnement doivent être équipées d'un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

- Pour la collecte des déchets ménagers, doit être prévu dans le domaine privé, en bordure de la voie publique, sur la base de 1m² par logement, un emplacement pour le stationnement des containers.

ARTICLE Ub 13 - Espaces libres – Plantations

- D'une façon générale, les espaces libres de toute occupation du sol doivent être traités en espaces verts et arborés ; Le terrain, hors circulations automobile et piétonne, situé entre la construction et la voirie doit être traité en jardin d'agrément ou en pelouse.

- Dans tout programme d'ensemble supérieur à 10 logements, doit être réservée une superficie minimale de 15 m² par logement d'espaces collectifs. Ce ou ces espaces ne doivent pas résulter de délaissés dans le cadre de l'aménagement, mais constituer des lieux judicieusement positionnés et conviviaux ; ils doivent être localisés sur le projet et leur destination doit être précisée (espace vert, aire de jeux, lieu de rencontre ...).

- Des plantations d'arbres ou d'arbustes doivent être réalisées en accompagnement de la voirie, des cheminements piétonniers et des aires de stationnement. Pour ces plantations nouvelles, le choix des essences doit être spécifié au niveau du projet ; elles doivent être adaptées au sol, au climat et au paysage naturel environnant.

Tous les arbres, ou que certains, situés dans les zones boisées repérées comme éléments de paysage identifiés au document graphique du règlement par le chiffre 7, peuvent être coupés par mesure de sécurité, notamment s'ils présentent un risque pour les constructions existantes ou futures, pour favoriser l'ensoleillement des constructions existantes ou futures, ou pour la création de chemins piétonniers. Cependant, les zones ayant subies la coupe des arbres, doivent être replantées d'arbres d'essences régionales, comportant au moins 30% d'arbres fruitiers. Cette replantation doit intervenir au plus tard dans un délai de deux ans suivant la coupe des arbres.

ARTICLE Ub 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet (Cf. article 2, alinéa 5, des dispositions générales)

ARTICLE Ub 15 - Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructeurs, aménageurs, lotisseurs à quelque titre que ce soit, doivent justifier de la prise en compte de la réduction des consommations d'énergie, notamment par l'organisation du plan de masse et par l'implantation du bâti projeté.

ARTICLE Ub 16 - Les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans toutes opérations d'aménagement soumises à permis d'aménager ou à déclaration préalable pour deux logements ou plus, ou de type ZAC, AFU ..., doivent être installés les équipements (canalisations, chambres de tirage, boîtes de raccordement ...) nécessaires à la desserte des bâtiments par un réseau numérique à très haut débit.

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE Uc

Consulter également les dispositions générales

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Uc est dédiée à la halte ferroviaire, aux équipements et installations utiles à son fonctionnement et à l'accueil des usagers.

Le zonage Uc est concerné par des secteurs à risque, lesquels sont identifiés au document graphique du règlement ; le risque est de type effondrement de terrain (moyenne densité de dolines). Ces secteurs sont constructibles sous conditions.

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

ARTICLE Uc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas admises sous conditions particulières édictées à l'article Uc 2 sont interdites, notamment la construction dans les dolines et le remblaiement des dolines, les ouvrages d'intérêt public de radio-téléphonie, et la construction sur la doline remblayée.

ARTICLE Uc 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations sous condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment celles destinées au fonctionnement et développement du service public ferroviaire.
- Les affouillements et exhaussements du sol, sous condition d'être liés à une opération admise dans la zone.
- Dans les secteurs à risque d'effondrement de terrain, le maître d'ouvrage doit s'assurer de la stabilité du terrain avant tout début de travaux d'aménagement, de construction ou de reconstruction. L'étude doit porter sur la totalité du terrain objet de l'aménagement ou de la construction ou reconstruction, et tout particulièrement dans les secteurs à risque d'effondrement de terrain et dans les abords des dolines existantes à proximité, mêmes si elles sont situées à l'extérieur du terrain de l'opération.

Dans les zones à moyenne densité de dolines ou à proximité d'une doline, des dispositions doivent être prises par mesure de sécurité (voir le chapitre « Recommandations dans les zones à moyenne densité de dolines » dans le document « Recommandations architecturales »).

L'ensemble de ces dispositions doivent être appliquées même s'il s'agit d'une doline remblayée.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 3 - Accès et voiries

Sans objet

ARTICLE Uc 4 - Desserte par les réseaux

Sans objet

ARTICLE Uc 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet (Cf. article 2, alinéa 5, des dispositions générales)

ARTICLE Uc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul minimum par rapport à la limite de l'alignement des voies routières est fixé à 2 mètres.

ARTICLE Uc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 minimum 4 mètres).

ARTICLE Uc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

ARTICLE Uc 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

ARTICLE Uc 10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet

ARTICLE Uc 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir recommandations architecturales).

ARTICLE Uc 12 – Stationnement

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

ARTICLE Uc 13 - Espaces libres – Plantations

D'une façon générale, les espaces libres de toute occupation du sol doivent être traités en espaces verts et arborés.

ARTICLE Uc 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet (Cf. article 2, alinéa 5, des dispositions générales)

ARTICLE Uc 15 - Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE Uc 16 - Les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONES AU1

Consulter également les dispositions générales

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cinq zones AU1 sont prévues au PLU. Elles sont situées soit en périphérie ou soit à l'intérieur du tissu urbain ; leur destination principale est l'habitat. Leur aménagement doit être compatible avec les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation.

En cas de différence entre les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), et les prescriptions réglementaires, ceux sont les dispositions des OAP qui priment.

Le zonage AU1 est concerné par des secteurs à risque, lesquels sont identifiés au document graphique du règlement ; le risque est de type effondrement de terrain (zone à moyenne densité de dolines). Ces secteurs sont constructibles sous conditions.

Pour faciliter leur identification, les zones ont été dénommées : « Entre les écoles », « Au village », « Au château », « La halte nord », « A la combe ». Cf. repérage des zones à l'annexe 1.

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

ARTICLE AU1-1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations classées soumises à autorisation préalable au titre de la protection de l'environnement.
- Les installations classées ou non, soumises à déclaration ou non, les constructions et les extensions des constructions qui peuvent entraîner des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec l'habitat.
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions et installations destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt.
- Les dépôts de ferrailles ou de déchets, les stockages de matériaux de démolition ou de construction, les épaves de véhicules, et les dépôts de bois autres que ceux destinés à un usage personnel.
- Le camping et le caravaning.
- Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R. 111-50-2° du code de l'urbanisme.
- Les abris mobiles autres que ceux liés à un chantier, donc provisoires.
- Les carrières et les activités de concassage de matériaux.
- Les ouvrages d'intérêt public de radio-téléphonie.
- La construction dans les dolines et le remblaiement des dolines.
- Les constructions au coup par coup.
- La construction de bâtiment est interdite à moins de 10 mètres des espaces boisés classés et des éléments de paysage boisés repérés au règlement graphique par le chiffre 7, ou un recul supérieur à 10 mètres en application des orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE AU1-2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions et installations de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article AU1-1 ; sont admis sous conditions :

- Les constructions nouvelles destinées à l'habitat, sous condition de respecter la réglementation en matière énergétique en vigueur au moment de la demande.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous condition de ne pas remettre en cause l'aménagement ultérieur de la zone.
- Les reconstructions à l'identique suite à un sinistre, sous condition de respecter, le cas échéant, les règles en matière de risque naturel.
- Les affouillements et exhaussements du sol, sous condition d'être liés à une opération admise dans la zone.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions définies par l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme.
- Dans toutes les zones, tout aménageur, lotisseur ou tout constructeur à quelque titre que ce soit, doit s'assurer de la stabilité du terrain avant tout début de travaux d'aménagement, de construction ou de reconstruction. L'étude doit porter sur la totalité de la zone, et tout particulièrement dans les secteurs à risque d'effondrement de terrain (zone à moyenne densité de dolines) et dans les abords des dolines existantes à proximité, mêmes si elles sont situées à l'extérieur des zones AU1.
Dans les zones à moyenne densité de dolines ou à proximité d'une doline, des dispositions doivent être prises par mesure de sécurité (voir le chapitre « Recommandations dans les zones à moyenne densité de dolines » dans le document « Recommandations architecturales »).
L'ensemble de ces dispositions doivent être appliquées même s'il s'agit d'une doline remblayée.
- Toutes les zones doivent faire l'objet d'une étude géotechnique avec recherche des éventuelles cavités souterraines. Si cette étude en révèle la présence, elle doit définir la résistance du sous-sol, les caractéristiques des fondations des ouvrages, ou prononcer la non constructibilité du ou des secteurs de la zone présentant une fragilité. Cette étude est à la charge des aménageurs ou lotisseurs.
- L'aménagement des zones « Au village », « Entre les écoles » et « Au château » doit prendre en compte les phénomènes de ruissellement des eaux de pluies pouvant entraîner un risque d'inondation dans les parties basses des terrains. Cette prise en compte sera justifiée dans le cadre du dépôt des permis d'aménager.
- L'aménageur de la zone AU1 « A la Combe » doit vérifier que le périmètre de son opération n'empiète pas dans la dépression karstique (doline) située au nord, côté voie ferrée. Il le justifiera dans le cadre du dépôt du permis d'aménager, par la fourniture d'un plan topographique avant travaux.
- A l'exception de la zone dénommée « La halte nord », l'ouverture à l'urbanisation des autres zones doit s'effectuer dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité des terrains de la zone. Les travaux et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ; notamment, les dispositions en matière d'habitat, de mixité sociale et de mixité fonctionnelle doivent être respectées. Cf. annexe 2. L'aménageur ou lotisseur doit dimensionner les réseaux de viabilité en fonction des besoins de l'ensemble de la zone.

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone dénommée « La halte nord » peut s'effectuer au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et par le règlement. Les travaux et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ; notamment, les

dispositions en matière d'habitat, de mixité sociale et de mixité fonctionnelle doivent être respectées. Cf. annexe 2. L'aménageur ou lotisseur doit dimensionner les réseaux de viabilité en fonction des besoins de l'ensemble de la zone.

- Dans tous les cas, l'implantation des constructions par rapport aux bâtiments agricoles devra respecter les règles de réciprocité imposées par l'article L. 111-3 nouveau du code rural issu de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.

- Concernant la zone AU1 « La halte nord », elle est couverte par un emplacement réservé au titre de l'article L.151-41_4° du code de l'urbanisme. Le programme de logements est le suivant : 20 logements à produire à minima ; ces 20 logements doivent être de type collectif, destinés à la location à loyer conventionné, et de petite et moyenne tailles (du studio au T4 inclus). Le projet de construction doit proposer toutes les tailles de logement demandées.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1-3 - Accès et voiries

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être respectées.

1 – Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Tout nouvel accès ou sortie sur une route départementale ou sur une voie communale, doit faire l'objet d'une autorisation préalable de son gestionnaire.

2 - Voiries

- Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel des services publics (lutte contre l'incendie, déneigement, collecte des déchets ménagers...).

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles doivent supporter ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement, de collecte des déchets puissent faire demi-tour (Consulter l'annexe figurant au PLU relative aux déchets ménagers).

ARTICLE AU1-4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public. Les réseaux à mettre en place doivent être dimensionnés en fonction des besoins de l'opération. Tous les ouvrages nécessaires au raccordement des canalisations sur le réseau public sont à la charge de l'aménageur et/ou du propriétaire de la construction.

- Tout aménageur ou constructeur désirant se raccorder au réseau public existant doit respecter les directives du syndicat gestionnaire du réseau.

- Toute prise d'eau potable nécessitant une pression différente de celle normalement disponible sur le réseau public, devra être équipée après compteur, d'une installation de régulation ainsi que des éléments de protection notamment contre les retours d'eau dans le réseau public et contre les phénomènes de surpression / dépression (coup de bélier). L'investissement et l'entretien de ces

installations après compteur sont à la charge de l'aménageur ou du constructeur et devront être conformes aux normes en vigueur.

2 – Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement selon le mode séparatif. Tous les ouvrages nécessaires au raccordement des canalisations sur le réseau public, y compris le cas échéant les systèmes de refoulement, pompes de relevage, sont à la charge de l'aménageur et/ou du propriétaire de la construction. Les ouvrages à édifier doivent être dimensionnés en fonction des besoins de l'opération.

- L'évacuation de l'eau de vidange des piscines est interdite dans le réseau public d'eaux usées.

- À l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des effluents à caractère industriel est interdite dans le système public d'assainissement.

3 – Eaux pluviales

- Les eaux pluviales des espaces communs (voie de circulation, trottoir, chemin piétonnier, aire de jeux ...), qu'ils soient ou non destinés à être transférés dans le domaine communal, doivent être infiltrées sur le terrain objet de l'aménagement, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un équipement de rétention (cuve, bassin ...) permettant l'évacuation des eaux suivant un débit de fuite déterminé par un essai d'infiltration.

En cas d'impossibilité d'infiltration (cette impossibilité pouvant être attestée par une étude géotechnique), l'évacuation des eaux doit s'effectuer dans le réseau public des eaux pluviales. Avant rejet dans ce réseau, un équipement de rétention (cuve, bassin ...) doit être réalisé pour adapter le débit de fuite à la capacité de collecte du réseau public.

Dans tous les cas, un dispositif de pré-traitement des eaux pluviales doit être installé.

L'ensemble de ces ouvrages, y compris le cas échéant les systèmes de refoulement, doivent être dimensionnés en fonction des besoins de l'opération et sont à la charge de l'aménageur.

- Les eaux pluviales des espaces privatifs (voie d'accès, parcelle, toiture...) doivent être infiltrées soit directement sur le terrain objet de la construction, soit évacuées par le biais de l'installation commune à l'opération ; en aucun cas, ces eaux pluviales ne doivent s'écouler superficiellement sur les espaces communs.

Les eaux pluviales de toiture peuvent être récupérées en vue d'une utilisation à usage personnel, sous condition de respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur.

4 - Électricité – Téléphone – Éclairage public – Télédiffusion

Les réseaux d'électricité, de téléphone, d'éclairage public et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les candélabres munis d'éclairage de type « boule » sont interdits.

ARTICLE AU1-5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet (Cf. article 2, alinéa 5, des dispositions générales)

ARTICLE AU1-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport aux limites périphériques à l'opération

Les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation doivent être respectées. A défaut, les règles suivantes s'appliquent :

- Le recul minimum par rapport à la limite de l'alignement des routes départementales est fixé à 4 mètres.

- Concernant la zone dénommée « La halte nord », les bâtiments doivent être implantés le long de la rue de la Gare (RD 105), contre la zone de circulation douce paysagée à créer par l'aménageur (cf. orientations d'aménagement et de programmation de cette zone), au plus à 3 mètres de l'alignement de la rue, et former un alignement (tireté bleu au schéma des orientations d'aménagement et de programmation de cette zone).

- Dans les autres cas, un recul de 2 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Le recul minimum par rapport à la limite légale de la voie ferrée est fixé à 6 mètres.
- Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes ci-dessus peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.

Par rapport aux limites internes à l'opération

Les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation doivent être respectées. A défaut, l'implantation des constructions est libre.

ARTICLE AU1-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites périphériques à l'opération

Les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation doivent être respectées. A défaut, les règles suivantes s'appliquent :

- 1 mètre minimum pour les constructions dont la superficie au sol et la hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux, n'excèdent pas respectivement 20 mètres carrés et 3 mètres pour la hauteur hors tout ;
- 2 mètres minimum pour les piscines et pour les constructions dont les caractéristiques dépassent celles fixées au tiret ci-dessus.

Par rapport aux limites internes à l'opération

Les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation doivent être respectées. A défaut, l'implantation des bâtiments est libre ; pour les piscines un recul de 2 mètres minimum doit être respecté.

ARTICLE AU1-8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

ARTICLE AU1-9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

ARTICLE AU1-10 - Hauteur maximale des constructions

Consulter l'article 15 des dispositions générales.

- Le nombre maximum d'étages au dessus du rez-de-chaussée est fixé à 2, avec une hauteur au faitage ne devant pas dépasser 12 mètres.
- Pour les constructions annexes non accolées au bâtiment principal, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère, est fixée à 3 mètres.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les hauteurs maximales fixées ci-dessus peuvent être dépassées en cas d'impératifs fonctionnels ou architecturaux. Les ouvrages de type « ligne électrique ... » ne sont pas soumis à une limitation de hauteur.

ARTICLE AU1-11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir recommandations architecturales).

- Les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation doivent être respectées et se cumulent avec les règles ci-après. En cas de différence, les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation priment.

Adaptation au terrain

Dans un souci d'esthétique, les talus de terre rapportée doivent être réduits au maximum ;

Le rez de chaussée doit se situer :

- au maximum à 0,80 mètre au dessus du terrain naturel avant travaux en cas de terrain horizontal ou de pente inférieure à 5 %. Cette hauteur maximale doit être vérifiée par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant travaux ;
- au maximum à 1,50 mètre au dessus du terrain naturel avant travaux en cas de terrain dont la pente est comprise entre 5 % et 10 %. Cette hauteur maximale doit être vérifiée par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant travaux ;
- dans le cas d'une pente supérieure à 10 %, l'adaptation des constructions par rapport au terrain naturel doit être assurée par des murs de soutènement dont l'implantation, la hauteur et l'aspect devront être précisés dans la demande de permis de construire du bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 2 mètres ; ces murs doivent être réalisés en pierres apparentes, en béton ou en maçonnerie recouverte d'un enduit identique à celui du bâtiment principal.

Lucarnes

Dans le cas de lucarnes, la hauteur doit être plus importante que la largeur.

En cas d'édification de clôtures :

1- En bordure de voie, publique ou privée, elles doivent être constituées soit d'un mur, soit d'un mur bahut surmonté d'une grille et pas d'un grillage (aucun type de grillage). Une paroi en tôle de la même teinte que la grille peut être installée contre la grille, côté intérieur de la propriété ; cette paroi ne doit pas dépasser la hauteur de la grille (voir recommandations architecturales).

Les murs et murs bahuts doivent être crépis sur les deux faces, sauf s'ils sont constitués en pierre taillée ou d'aspect pierre. La teinte doit s'harmoniser avec celle des clôtures voisines ou être à l'identique de celle du bâtiment autour duquel elle est édifiée.

Leur hauteur doit s'harmoniser avec celle des clôtures voisines, sans toutefois dépasser 1,50 mètre pour les murs et 0,80 mètre pour les murs bahuts ; la hauteur totale, mur bahut et grille, ne doit pas dépasser 1,50 mètre. La base des hauteurs ci-dessus est mesurée côté rue, en limite de l'alignement.

2- En limite séparative, autre que les voies, les clôtures peuvent être soit à l'identique de celle construite en bordure de voie, ou soit être constituées par des haies vives composées en majorité d'espèces feuillues pouvant être doublées d'un grillage ou par tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Leur hauteur maximale est fixée à 1.50 mètre par rapport au terrain naturel ; la hauteur des murs bahuts ne doit pas excéder 0.80 mètre.

ARTICLE AU1-12 – Stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, tant pour les occupants que pour les visiteurs.

- Les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation doivent être respectées et se cumulent avec les règles ci-après. En cas de différence, les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation priment.

- Les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Si le pétitionnaire ne peut pas satisfaire à ces obligations, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

- La superficie à réserver au stationnement des vélos dans les immeubles d'habitation et de bureaux, doit être au moins de 1 mètre carré par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher totale de l'immeuble. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci doit être pris en compte.

- Le nombre minimum de places de stationnement pour les véhicules motorisés est fixé comme suit selon les cas suivants :

1- 0,5 place de stationnement par logement pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34.

2- Une place de stationnement par logement pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34.

3- Une place de stationnement ouverte au public par tranche de 25 m² de superficie de plancher des constructions à usage commercial ou de bureau, non compris les espaces exclusivement réservés au stockage. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci doit être pris en compte.

4- Dans les cas relevant des paragraphes 1 et 2 ci-dessus, toutes les places de stationnement doivent être équipées d'un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

- Pour la collecte des déchets ménagers, doit être prévu dans le domaine privé, en bordure de la voie publique, sur la base de 1m² par logement, un emplacement pour le stationnement des containers.

ARTICLE AU1-13 - Espaces libres – Plantations

- Les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation doivent être respectées et se cumulent avec les règles ci-après. En cas de différence, les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation priment.

- D'une façon générale, les espaces libres de toute occupation du sol doivent être traités en espaces verts et arborés ; Le terrain, hors circulations automobile et piétonne, situé entre la construction et la voirie doit être traité en jardin d'agrément ou en pelouse.

- Dans tout programme ou aménagement d'ensemble supérieur à 10 logements, doit être réservée une superficie minimale de 15 m² par logement d'espaces collectifs. Ce ou ces espaces ne doivent pas résulter de délaissés dans le cadre de l'aménagement, mais constituer des lieux judicieusement positionnés et conviviaux ; ils doivent être localisés sur le projet et leur destination doit être précisé (espace vert, aire de jeux, lieu de rencontre ...).

La superficie de l'espace éco-générationnel à créer contre la zone « Entre les écoles », des places à aménager en espace de convivialité dans les zones « Au village », « Au château » et « A la combe », du verger à créer dans la zone « Au village », et des bandes d'accompagnement à créer dans la zone « A la combe », entre dans le calcul de la superficie demandée à l'alinéa précédent. Concernant la zone « La halte nord », ce ou ces espaces demandé à l'alinéa précédent doit être créé dans l'espace à aménager entre le bâti et la voie ferrée.

- Des plantations d'arbres ou d'arbustes doivent être réalisées en accompagnement de la voirie, des cheminements piétonniers et des aires de stationnement. Pour ces plantations nouvelles, le choix des essences doit être spécifié au niveau du projet ; elles doivent être adaptées au sol, au climat et au paysage naturel environnant.

ARTICLE AU1-14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet (Cf. article 2, alinéa 5, des dispositions générales)

ARTICLE AU1-15 - Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructeurs, aménageurs, lotisseurs à quelque titre que ce soit, doivent justifier de la prise en compte de la réduction des consommations d'énergie, notamment par l'organisation du plan de masse et par l'implantation du bâti projeté.

Concernant la zone AU1 « La halte nord », au minimum 50% des besoins en énergie pour l'ensemble des bâtiments destinés à l'habitat doivent être issus d'énergies renouvelables. Cette production peut être localisée dans ou sur le bâti, dans sa zone d'accueil ou à proximité de celle-ci.

ARTICLE AU1-16 - Les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans toutes opérations d'aménagement soumises à permis d'aménager ou à déclaration préalable pour deux logements ou plus, ou de type ZAC, AFU ..., doivent être installés les équipements (canalisations, chambres de tirage, boîtes de raccordement ...) nécessaires à la desserte des bâtiments par un réseau numérique à très haut débit.

TITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ULTERIEUREMENT

ZONES AU2

Consulter également les dispositions générales

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones AU2 revêtent un caractère naturel. Inconstructibles dans l'immédiat, ces zones sont réservées principalement pour l'habitat ; l'ouverture à l'urbanisation des zones est conditionnée à l'évolution du PLU (modification ou révision).

Pour faciliter leur identification, les zones ont été dénommées : « La halte sud », « La Nésillière ». Cf. repérage des zones à l'annexe 1.

Ces zones ne comportent pas d'orientations d'aménagement et de programmation. Cependant, par mesure d'information, les dispositions retenues pour ces zones en matière d'habitat et de mixité sociale figurent à l'annexe 2. Toutefois, ces éléments ne sont pas figés et seront donc modifiables lors de l'évolution du PLU, à condition de démontrer la pertinence des changements apportés et de justifier du respect des besoins globaux à l'échelle communale.

De plus, la disposition suivante s'imposera à ces zones dans l'évolution du PLU : « Ces zones doivent faire l'objet d'une étude géotechnique avec recherche des éventuelles cavités souterraines. Si cette étude en révèle la présence, elle doit définir la résistance du sous-sol, les caractéristiques des fondations des ouvrages, ou prononcer la non constructibilité du ou des secteurs de la zone présentant une fragilité. Cette étude est à la charge des aménageurs ou lotisseurs. »

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

ARTICLE AU2-1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas admises sous conditions particulières édictées à l'article AU2-2 sont interdites, notamment la construction dans les dolines et le remblaiement des dolines, et les ouvrages d'intérêt public de radio-téléphonie.

ARTICLE AU2-2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous condition de ne pas remettre en cause l'aménagement ultérieur de la zone.
- Les reconstructions à l'identique suite à un sinistre, sous condition de respecter, le cas échéant, les règles en matière de risque naturel.
- Les affouillements et exhaussements du sol, sous condition d'être liés à une opération admise dans la zone.
- L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles ou forestières est soumise à déclaration préalable dans les conditions définies par l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme.
- Concernant la zone AU2 « La halte sud », elle est couverte par un emplacement réservé au titre de l'article L.151-41_4° du code de l'urbanisme. Le programme de logements est le suivant : 29 logements à produire à minima, dont 20 logements collectifs, dont 20 logements locatifs à loyer conventionné, et dont 20 logements de petite et moyenne tailles (du studio au T4 inclus). Le projet de construction doit proposer toutes les tailles de logement demandées.

- Concernant la zone AU2 « La Nésillière », elle est couverte par un emplacement réservé au titre de l'article L.151-41_4° du code de l'urbanisme. Le programme de logements est le suivant : 22 logements à produire à minima, dont 10 logements collectifs, dont 10 logements locatifs à loyer conventionné, et dont 10 logements de petite et moyenne tailles (du studio au T4 inclus). Le projet de construction doit proposer toutes les tailles de logement demandées.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU2-3 - Accès et voiries

Sans objet

ARTICLE AU2-4 - Desserte par les réseaux

Sans objet

ARTICLE AU2-5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet (Cf. article 2, alinéa 5, des dispositions générales)

ARTICLE AU2-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Le recul minimum par rapport à la limite de l'alignement des voies routières est fixé à 2 mètres.

- Le recul minimum par rapport à la limite légale de la voie ferrée est fixé à 6 mètres.

- Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes ci dessus peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.

ARTICLE AU2-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 minimum 4 mètres).

ARTICLE AU2-8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

ARTICLE AU2-9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

ARTICLE AU2-10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet

ARTICLE AU2-11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir recommandations architecturales).

ARTICLE AU2-12 – Stationnement

Sans objet

ARTICLE AU2-13 - Espaces libres - Plantations

Sans objet

ARTICLE AU2-14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet (Cf. article 2, alinéa 5, des dispositions générales)

ARTICLE AU2-15 - Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Concernant les deux zones AU2, au minimum 50% des besoins en énergie pour l'ensemble des bâtiments destinés à l'habitat devront être issus d'énergies renouvelables. Cette production pourra être localisée dans ou sur le bâti, dans sa zone d'accueil ou à proximité de celle-ci.

La disposition ci-dessus devra être rapportée dans le règlement de la zone AU1, lorsque le PLU fera l'objet d'une évolution pour classement d'une ou de ces deux zones en AU1.

ARTICLE AU2-16 - Les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet

TITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONES A

Consulter également les dispositions générales

CARACTÈRE DE LA ZONE

Le zonage A est réservée aux activités agricoles (culture, élevage ...). Il correspond à des espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La commune n'envisage pas la réalisation de travaux de viabilité des zones A.

Le zonage A est concerné par des secteurs à risque, lesquels sont identifiés au document graphique du règlement ; le risque est de type effondrement de terrain (moyenne densité de dolines), glissement de terrain et inondation par ruissellements pluviaux.

Il fait l'objet d'espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue en application de l'article R.123-11-i (ancien) du code de l'urbanisme.

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

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas admises sous conditions particulières édictées à l'article A 2 sont interdites, notamment la construction dans les dolines et le remblaiement des dolines, les aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, et les extensions et la construction d'annexes des bâtiments d'habitation existants.

En outre, la construction de bâtiment est interdite dans les secteurs à risque de glissement de terrain et dans les secteurs à risque d'inondation. La construction de bâtiment est aussi interdite à moins de 30 mètres des espaces boisés classés, des éléments de paysage boisés repérés au règlement graphique par le chiffre 7 et des limites des forêts. Le changement de destination des bâtiments est aussi interdit.

De plus, dans les espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, tous les aménagements et les constructions sont interdits, à l'exception des clôtures liées à des activités agricoles ou forestières.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient situées à 100 mètres au moins des limites des zones U, et AU. Cette distance pourra être inférieure, pour les annexes ou les extensions des bâtiments d'exploitation existants, en fonction des réglementations spécifiques applicables à ce type d'installation, (Règlement Sanitaire Départemental (RSD), installations classées pour la protection de l'environnement ...).

- Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être nécessaires à l'activité et destinées au logement des personnes travaillant dans l'exploitation agricole, d'être implantées à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitation (distance d'éloignement n'excédant pas 100 mètres) et dans la limite d'une seule habitation par exploitation agricole, y compris dans le cas des exploitations sous forme sociétaire ; les constructions nouvelles doivent respecter la réglementation en matière énergétique en vigueur au moment de la demande.

- Les activités telles que gîte rural, ferme-auberge, chambres d'hôtes, vente de produits de la ferme... à condition de présenter un lien étroit avec l'exploitation et de constituer une activité accessoire à une activité agricole existante, et d'être intégrées dans les bâtiments existants.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (production d'énergie renouvelable, réseau de transport d'électricité ...), 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.
- Dans les secteurs à risque d'inondation, à risque d'effondrement de terrain et à risque de glissement de terrain, ne sont admis que les installations et équipements publics, notamment ceux destinés à supprimer ou réduire les risques induits par ces secteurs, sous condition que leur implantation ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Cependant, dans les zones à moyenne densité de dolines, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, et les habitations liées aux exploitations agricoles sont admises sous condition de respecter les dispositions propres au risque présent, lesquelles figurent, dans trois paragraphes, à l'article Ub 2 ci-dessus.
- Les reconstructions à l'identique suite à un sinistre et les restaurations de bâtiments existants sans modification du volume initial, sous condition qu'il n'y ait pas changement de destination et de respecter l'alignement par rapport aux voies. En cas de reconstruction dans un secteur soumis à un risque naturel, le maître d'ouvrage doit respecter les dispositions propres au risque présent, lesquelles figurent à l'article Ub 2 ci-dessus.
- Les dépôts de matériel ou de matériaux sous condition d'être nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole et de mettre en œuvre des dispositifs pour éviter la pollution souterraine.
- Les affouillements et exhaussements du sol, sous condition d'être liés à l'activité agricole ou à une opération admise dans la zone.
- L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles ou forestières est soumise à déclaration préalable dans les conditions définies par l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme.
- Dans les espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, l'édification des clôtures est admise sous condition qu'elles permettent le passage de la faune (cf. Recommandations architecturales).
- Pour les éléments de paysage repérés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, l'extension, la restauration et la reconstruction suite à un sinistre sont admises à condition de préserver les caractéristiques historiques et esthétiques desdits ouvrages et l'équilibre des éléments bâtis avec les espaces arborés et végétalisés environnant.
- Les démolitions d'éléments bâtis repérés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme sont soumises au permis de démolir.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - Accès et voiries

1 – Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Tout nouvel accès ou sortie sur une route départementale ou sur une voie communale, doit faire l'objet d'une autorisation préalable de son gestionnaire.

2 – Voiries

- Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel des services publics (lutte contre l'incendie, déneigement, collecte des déchets ménagers...).
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles doivent supporter ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée, s'il existe, au réseau public.
- En l'absence de réseau public, l'alimentation individuelle doit être assurée dans des conditions conformes aux textes en vigueur.

2 – Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée, s'il existe, au système public d'assainissement selon le mode séparatif. Tous les ouvrages nécessaires au raccordement des canalisations sur le réseau public, y compris le cas échéant les systèmes de refoulement, pompes de relevage, sont à la charge du propriétaire de la construction. L'évacuation des eaux usées en provenance des installations agricoles, n'est possible que si les effluents rejetés sont compatibles avec le procédé d'épuration des eaux.
- A défaut de réseau public, le traitement des eaux usées doit s'effectuer dans un dispositif d'assainissement autonome, lequel doit être réalisé dans des conditions conformes aux textes en vigueur.
- Les effluents en provenance des installations liées à l'activité agricole doivent subir un prétraitement avant rejet dans le milieu naturel.

3 – Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être recueillies et infiltrées sur le terrain. Les ouvrages doivent être adaptés à l'opération et au terrain ; tous les travaux sont à la charge du propriétaire de la construction.

ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet (Cf. article 2, alinéa 5, des dispositions générales)

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Un recul de 10 mètres minimum est imposé par rapport à l'axe des routes départementales.
- Dans les autres cas, un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Le recul minimum par rapport à la limite légale de la voie ferrée est fixé à 6 mètres.
- Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes ci-dessus peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.

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

- Les conditions de recul fixées aux articles A1 et A 2 doivent être respectées.
- De plus, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au minimum de 2 mètres.

- Pour les éoliennes, par rapport aux limites séparatives des zones d'habitat, le recul minimum est fixé à la hauteur hors tout de l'éolienne.

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions

Consulter l'article 15 des dispositions générales.

- Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 9 mètres, avec un dépassement partiel possible en cas d'impératifs fonctionnels.

- Pour les constructions à usage d'habitation admises, le nombre maximum d'étages au dessus du rez-de-chaussée est fixé à 2, avec une hauteur au faitage ne devant pas dépasser 12 mètres.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les lignes électriques, ne sont pas soumises à une limitation de hauteur.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec le caractère des bâtiments et des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir recommandations architecturales).

- Les façades et la toiture des bâtiments doivent être traitées avec soin, notamment pour le choix des couleurs.

- Les travaux sur les éléments bâtis repérés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent respecter l'ordonnancement des éléments constructifs et les matériaux d'origine.

ARTICLE A 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, tant pour les occupants que pour les visiteurs.

ARTICLE A 13 - Espaces libres – Plantations

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales.

- La création ou l'extension de bâtiments ou d'installations agricoles peut être subordonnée à l'aménagement d'écrans végétaux.

- Les dépôts de matériels ou de matériaux doivent être accompagnés de la mise en place d'écrans végétaux destinés à atténuer l'impact de ces dépôts sur les paysages.

ARTICLE A 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet (Cf. article 2, alinéa 5, des dispositions générales)

ARTICLE A 15 - Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Cf. article A 2

ARTICLE A 16 - Les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet

TITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONES N

Consulter également les dispositions générales

CARACTÈRE DE LA ZONE

Le zonage N correspond aux espaces de la commune, boisés ou non, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, ou de leur caractère d'espaces naturels.

Il englobe plusieurs types de secteurs :

- Le secteur Nf, correspondant aux espaces forestiers ;
- Le secteur Np, correspondant aux espaces naturels à protéger.

Le zonage N est concerné par des secteurs à risque, lesquels sont identifiés au document graphique du règlement ; le risque est de type effondrement de terrain (moyenne densité de dolines), glissement de terrain et inondation suivant application du Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) approuvé.

Il fait l'objet d'espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue en application de l'article R.123-11-i (ancien) du code de l'urbanisme.

Elle comporte un STECAL « Habitations légères de loisirs » dédié à dix hébergements touristiques, type cabanes arboricoles et cabanes flottantes, ses locaux techniques et d'accueil et ses zones de stationnements voiture et cycle.

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

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas admises sous conditions particulières édictées à l'article N 2 sont interdites, notamment la construction dans les dolines et le remblaiement des dolines, les aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, les extensions et la construction d'annexes des bâtiments d'habitation existants, les dépôts de véhicules, de ferraille et matériaux, les carrières, le camping et caravaning, et le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R. 111-50-2° du code de l'urbanisme.

En outre, la construction de bâtiment est interdite dans les secteurs à risque d'effondrement et de glissement de terrain et dans les secteurs à risque d'inondation. La construction de bâtiment est aussi interdite à moins de 30 mètres des espaces boisés classés, des éléments de paysage boisés repérés au règlement graphique par le chiffre 7 et des limites des forêts. Le changement de destination des bâtiments est aussi interdit.

De plus, dans les espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, tous les aménagements et les constructions sont interdits, à l'exception des clôtures liées à des activités agricoles ou forestières.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière sous condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (production d'énergie renouvelable, réseau de transport d'électricité ...), 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.
- Dans les secteurs à risque d'inondation, à risque d'effondrement de terrain et à risque de glissement de terrain, ne sont admis que les installations et équipements publics, notamment ceux destinés à supprimer ou réduire les risques induits par ces secteurs, sous condition que leur implantation ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les reconstructions à l'identique suite à un sinistre et les restaurations de bâtiments existants sans modification du volume initial, sous condition qu'il n'y ait pas changement de destination et de respecter l'alignement par rapport aux voies. En cas de reconstruction dans un secteur soumis à un risque naturel, le maître d'ouvrage doit respecter les dispositions propres au risque présent, lesquelles figurent à l'article Ub 2 ci-dessus, ainsi que celles issues, le cas échéant, du PPRi.
- Les dépôts de matériel ou de matériaux sous condition d'être nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole et de mettre en œuvre des dispositifs pour éviter la pollution souterraine.
- Les affouillements et exhaussements du sol, sous condition d'être liés à l'activité agricole ou à une opération admise dans la zone.
- L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles ou forestières est soumise à déclaration préalable dans les conditions définies par l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme.
- Dans les espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, l'édification des clôtures est admise sous condition qu'elles permettent le passage de la faune (cf. Recommandations architecturales).
- Pour les éléments de paysage repérés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, l'extension, la restauration et la reconstruction suite à un sinistre sont admises à condition de préserver les caractéristiques historiques et esthétiques desdits ouvrages et l'équilibre des éléments bâtis avec les espaces arborés et végétalisés environnant.
- Les démolitions d'éléments bâtis repérés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme sont soumises au permis de démolir.

Dans le STECAL « Habitations légères de loisirs », seules sont autorisées les constructions et aménagements suivants :

- Unités d'hébergements insolites types cabanes dans les arbres pouvant être constituées de plusieurs plateformes. Ces ensembles peuvent être implantés dans les arbres. La technique du « perçage », préconisée par l'Office National des Forêts sera privilégiée ;
- Unités d'hébergements sur l'eau pouvant être constituées de plusieurs plateformes. Ces ensembles peuvent être flottants et/ou sur pieux vissés ;

- Des constructions réalisées avec des matériaux naturels et biosourcés sans fondation strictement nécessaires au fonctionnement du parc résidentiel de loisirs (sanitaires, local de stockage, accueil, atelier, aires de stationnement couvertes pour les cycles). Ces ensembles peuvent être sur pieux vissés ;
- Une ou plusieurs zones de compostage ;
- Une ou plusieurs zones de collecte de déchets;

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - Accès et voirie

1 – Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Tout nouvel accès ou sortie sur une route départementale ou sur une voie communale, doit faire l'objet d'une autorisation préalable de son gestionnaire.

2 – Voiries

- Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel des services publics (lutte contre l'incendie, déneigement, collecte des déchets ménagers...).
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles doivent supporter ou aux opérations qu'elles doivent desservir

Le STECAL « Habitations légères de loisirs » est desservi par la Route Départementale 13, voie publique existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU ; aucun autre accès et aucun agrandissement de l'accès existant ne pourra être créé.

La circulation motorisée est interdite au sein du site.

Les conditions d'accès et de desserte des cabanes, locaux techniques et zones de stationnement seront situées hors STECAL. Ces conditions d'accès pourront être assurées par une voie carrossable existantes et des cheminements et voies aménagés avec des revêtements perméables de type mélange « terre pierre enherbé ».

ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée, s'il existe, au réseau public.
- En l'absence de réseau public, l'alimentation individuelle doit être assurée dans des conditions conformes aux textes en vigueur.

Dans le STECAL « Habitations légères de loisirs », il conviendra de raccorder les locaux techniques au réseau d'eau potable.

2 – Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée, s'il existe, au système public d'assainissement selon le mode séparatif. Tous les ouvrages nécessaires au raccordement des canalisations sur le réseau public, y compris le cas échéant les systèmes de refoulement, pompes de relevage, sont à la charge du propriétaire de la construction.
- A défaut de réseau public, le traitement des eaux usées doit s'effectuer dans un dispositif d'assainissement autonome, lequel doit être réalisé dans des conditions conformes aux textes en vigueur.

Dans le STECAL « Habitations légères de loisirs », l'assainissement autonome est requis. Une étude de sol et une étude conception devront être menées pour chaque dispositif installé.

Seuls les locaux techniques sont gérés avec un système de phyto-épuration. Les unités d'hébergement disposent de toilettes sèches et ne sont pas raccordées à l'eau potable, aucun système d'épuration n'est nécessaire.

3 – Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être recueillies et infiltrées sur le terrain. Les ouvrages doivent être adaptés à l'opération et au terrain ; tous les travaux sont à la charge du propriétaire de la construction.

4– Réseau électrique

Concernant l'éclairage du site : il sera utilisé de manière limitée, par des lumières faibles, basses et orientées vers le sol.

ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet (Cf. article 2, alinéa 5, des dispositions générales)

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Un recul de 10 mètres minimum est imposé par rapport à l'axe des routes départementales.
- Dans les autres cas, un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Le recul minimum par rapport à la limite légale de la voie ferrée est fixé à 6 mètres.
- Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes ci-dessus peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.

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

- Les conditions de recul fixées à l'article N1 doivent être respectées.
- De plus, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 minimum 4 mètres).
- Pour les éoliennes, par rapport aux limites séparatives des zones d'habitat, le recul minimum est fixé à la hauteur hors tout de l'éolienne.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions

Dans le STECAL « Habitations légères de loisirs », l'emprise au sol des constructions bâtementaires et des aires de stationnement est limitée à 1600 m².

ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions

Consulter l'article 15 des dispositions générales.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les lignes électriques, ne sont pas soumises à une condition de hauteur.

Dans le STECAL « Habitations légères de loisirs », la hauteur de l'ensemble des installations est limitée à 6 mètres entre plancher et la faitière.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec le caractère des bâtiments et des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir recommandations architecturales).
- Les travaux sur les éléments bâtis repérés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent respecter l'ordonnancement des éléments constructifs et les matériaux d'origine.

Dans le STECAL « Habitations légères de loisirs » :

L'ensemble des constructions et installations seront tout ou partie composées de :

- Bardage bois ou revêtement végétalisé;
- Surfaces vitrées;
- Couverture faible pente en bac acier, recouvert de matériaux naturels ou végétalisés et/ou couverture vitrée;
- Installations de panneaux photovoltaïques ou solaires thermiques en toiture.

Pour la zone de stationnement véhicules moteurs :

- Revêtements de sol en mélange dit « terre pierre enherbé ».

Pour la zone de stationnement cycles :

- Ossature bois;
- Panneaux solaires pour les bornes de rechargements ;
- Revêtements de sol en mélange dit « terre pierre enherbé ».

CLOTURES

- Les clôtures seront situées hors STECAL.

Préconisations : prévoir des clôtures non vulnérantes pour le passage de la faune (hauteur limitée, zone libre de circulation en partie basse) et pouvant être doublées d'une haie vive composée d'essences locales compatible avec le caractère naturel du site.

ARTICLE N 12 – Stationnement

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

Dans le STECAL « Habitations légères de loisirs », sera créée une zone de stationnement cycles abritée d'environ 30 places.

Seront créées également deux zones de stationnement véhicules moteurs avec revêtements en mélange dit « terre pierre enherbé » :

- 2 places de stationnement par « Habitations légères de loisirs » sont prévues (une vingtaine de places environ) ainsi qu'à minima une place de stationnement PMR pour l'ensemble des hébergements.
- Une zone d'une capacité de 4 places destinées aux employés du site ainsi qu'à minima une place de stationnement PMR.

ARTICLE N 13 - Espaces libres – plantations

Les dépôts de matériels ou de matériaux doivent être accompagnés de la mise en place d'écrans végétaux destinés à atténuer l'impact de ces dépôts sur les paysages.

ARTICLE N 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet (Cf. article 2, alinéa 5, des dispositions générales)

ARTICLE N 15 - Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

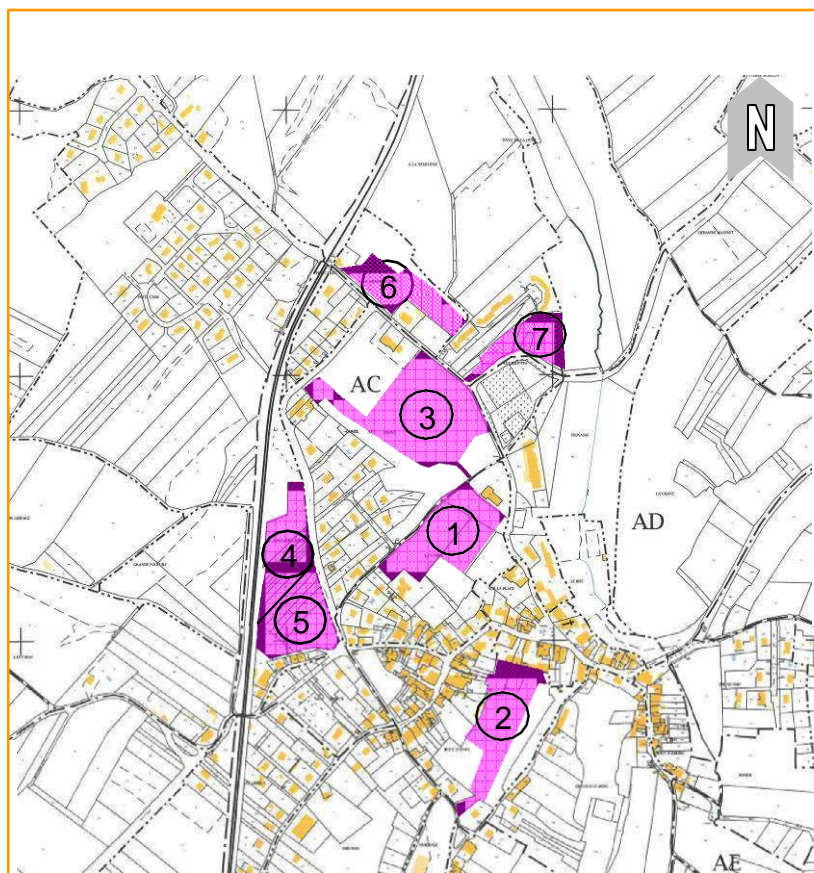
Sans objet

ARTICLE N 16 - Les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet

ANNEXE 1

Repérage des zones AU1 et AU2



| Numéro des zones | Dénomination | Classement |
|------------------|------------------|------------|
| 1 | Entre les écoles | AU1 |
| 2 | Au village | AU1 |
| 3 | Au château | AU1 |
| 4 | La halte nord | AU1 |
| 5 | La halte sud | AU2 |
| 6 | A la combe | AU1 |
| 7 | La Nésillière | AU2 |

ANNEXE 2

Dispositions en matière d'habitat, de mixité sociale et de mixité fonctionnelle pour les zones AU

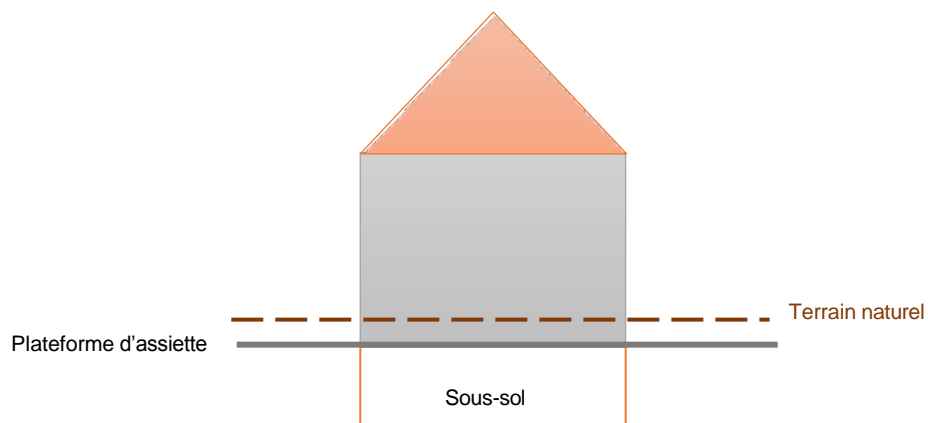
(Les superficies sont exprimées en hectare)

| Identification des zones | Classement | Superficie approximative des zones | Superficie activité économique | Superficie habitat | Nombre de logements à produire à minima | Dont logements collectifs | Dont locatif à loyer conventionné | Dont de petite et moyenne tailles (du studio au T4 inclus) |
|--------------------------|------------|------------------------------------|--------------------------------|--------------------|---|---------------------------|-----------------------------------|--|
| 1 - Entre les écoles | AU1 | 1,2 | 0,2 | 0,9 | 20 | 8 | 0 | 0 |
| 2 - Au village | AU1 | 1,2 | 0,0 | 1,1 | 11 | 0 | 0 | 0 |
| 3 - Au château | AU1 | 2,0 | 0,0 | 1,8 | 14 | 0 | 0 | 0 |
| 4 - La halte nord | AU1 | 0,9 | 0,3 | 0,5 | 20 | 20 | 20 | 20 |
| 5 - La halte sud | AU2 | 1,0 | 0,0 | 0,9 | 29 | 20 | 20 | 20 |
| 6 - A la combe | AU1 | 0,8 | 0,0 | 0,7 | 20 | 0 | 0 | 0 |
| 7 - La Nésillière | AU2 | 0,7 | 0,0 | 0,6 | 22 | 10 | 10 | 10 |
| Total | | 7,8 | 0,5 | 6,5 | 136 | 58 | 50 | 50 |

Nota : La superficie « habitat » tient compte de la déduction de 10% au titre des espaces communs (ex : 6,5 = 7,8 – 0,8* – 0,5)*

ANNEXE 3

Identification de la plateforme d'assiette de la construction



ANNEXE 4

Hauteur maximale des constructions – Cas de terrains en pente

