



Plan Local d'Urbanisme

Déclaration d'intérêt général du Projet C.I.S. Centre d'Incendie et de Secours et Mise en Compatibilité du PLU de **BOURDEAUX**

Modification n°1 :

approuvée le 09/01/2017

Modification n°2 :

approuvée le 03/07/2023

Mise en compatibilité :

approuvée le 08/04/2024

- Règlement

BEAUR

Siège Social
10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire
12 rue Victor-Camille Artige
07200 Aubenas
04 75 89 26 08

mars 24
5.22.110

SOMMAIRE

NOTICE D'UTILISATION	2
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
ZONE UA	10
ZONE UD	15
ZONE UE	25
ZONE UR	29
ZONE UL	35
ZONE UI	40
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	44
ZONE AU	45
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	48
ZONE A	49
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	53
ZONE N	54
TITRE VI - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	59
Article 11 commun à l'ensemble des zones	60

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

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

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

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

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

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

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

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

- 1 Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres UA, UD, UDe, UE, UE1, UE2, UR, UL, UI, AU, A, N).
- 2 Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
 - UA pour UA,
 - UD pour UD, UDe
 - UE, UE1, UE2 pour UE,
 - UR pour UR,
 - UL pour UL,
 - UI pour UI,
 - AU pour AU,
 - A pour A,
 - N pour N.
- 3 Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres**. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et **il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.

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

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

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

Ils ne sont pas tous nécessairement réglementés.

L'article 11 est commun à l'ensemble des zones, il fait l'objet du titre VI.

- 4 **Pour une bonne compréhension du texte**, les définitions des termes techniques sont données en annexe.
- 5 **Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U. :
 - L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.
 - Les annexes sanitaires "Assainissement et Eau potable" qui dressent un état de ces équipements.
 - Le document graphique (zonage) du P.L.U. lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Espaces Boisés Classés, les Emplacements Réservés, etc... et indique l'existence éventuelle d'une Zone d'Aménagement Concerté, d'un P.A.E. ou d'un périmètre d'étude, ...
 - Le rapport de présentation qui justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.
 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) pour comprendre le parti d'aménagement et d'urbanisme recherché.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles L 123.1 et R 123.9 du code de l'urbanisme.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **BOURDEAUX**.

2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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

Article R 111-21 refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 2 Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

- 3 Les dispositions de l'article 1^{er} du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement sur les secteurs à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.

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

- 4 Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- 1) Les zones urbaines dites “ **zones U** ” dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.
- 2) Les zones à urbaniser dites “ **zones AU** ” dans lesquelles les équipements publics sont insuffisants ou inexistantes.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

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

4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.

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

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

- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements,

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

5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

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

6 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'aménagement, l'extension ou la reconstruction des constructions autorisées dans chaque zone est de droit dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

L'alinéa "travaux concernant les constructions existantes" inséré dans chacun des articles 2 du règlement, vise quant à lui, à fournir certains droits à aménagement, extension ou reconstruction, pour des constructions existantes ou les projets d'extension ne respectant pas le statut de la zone.

Sauf prescriptions contraires, ces travaux sont également admis dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

7 - ISOLATION PHONIQUE

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 et de l'arrêté du 30.05.1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

8 – ACTIVITES BRUYANTES

Pour les zones ouvertes à l'habitat, « toute demande concernant l'implantation d'une activité susceptible d'être bruyante pour le voisinage doit respecter la réglementation en vigueur en matière de lutte contre le bruit, et doit être accompagnée d'une étude d'impact acoustique concernant l'insertion de ce projet dans son environnement sonore » (cf. arrêté préfectoral « bruits de voisinage » du 29 novembre 2004).

9 – ELEMENTS IDENTIFIES EN APPLICATION DU 7° DE L'ARTICLE L.123-1 COMME PRESENTANT UN INTERÊT PATRIMONIAL OU PAYSAGER

Les travaux effectués sur les éléments repérés ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments est soumis à déclaration préalable.

10 – RISQUES MOUVEMENTS DE TERRAIN

La commune de BOURDEAUX dispose d'un Plan d'Exposition aux Risques « Mouvements de Terrain » approuvé le 12 décembre 1988. Ce PER constitue une servitude d'utilité publique. La quasi-totalité de la commune est concerné par le PER. Se reporter au règlement du PER dont les dispositions s'appliquent en plus et prioritairement à celles du PLU.

Le zonage complet du PER et le règlement correspondant sont annexés au PLU.

11 – RISQUES INONDATION

La commune de BOURDEAUX est concernée par un risque d'inondation lié au Roubion, à la Bine et au Saint Savin. L'étude réalisée en avril 1996 par la DDE et le BCEOM a cartographié les zones soumises au risque d'inondation.

Les zones soumises au risque d'inondation sont identifiées sur les documents graphiques du PLU par une trame particulière.

Dans le secteur concerné par un risque d'inondation :

- sont interdits les sous-sols enterrés et les murs de clôtures pouvant faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- sont interdits les établissements nécessaires à la gestion de crise, et les établissements recevant du public de type « R » (établissements d'enseignement, maternelles, crèches, colonies de vacances) et de type « J » (structures d'accueil pour personnes âgées ou handicapées)
- les constructions et leurs extensions sont autorisées sous réserve que toutes les surfaces de plancher habitable se situent au dessus du seuil des plus hautes eaux connues. Toute demande d'occupation des sols devra être accompagnée d'un document topographique.

Toutes les constructions nouvelles, situées le long des cours d'eau, devront être implantées à 20m au moins de l'axe des cours d'eau.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone centrale dense à vocation d'habitat et de commerces et services.

Cette zone correspond à la partie ancienne du village.

La zone UA est concernée par un secteur à risque d'inondation repéré par une trame au document graphique du P.L.U. et soumis à des prescriptions particulières.

En outre, pour les zones concernées par un risque mouvement de terrain se référer au règlement du Plan d'Exposition aux Risques « Mouvement de terrain » qui s'impose.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UA sauf stipulations contraires.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - agricole,
 - industriel,
 - d'entrepôt, autres que celles prévues à l'article UA 2
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation
- c) Le camping et le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- d) Les carrières.
- e) Les dépôts de véhicules, autres que ceux prévues à l'article UA 2
- f) Le camping et le stationnement des caravanes*, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*.

En outre, dans le secteur concerné par un risque d'inondation, sont interdits :

- les sous-sols enterrés,
- les murs de clôtures pouvant faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- les établissements nécessaires à la gestion de crise, et les établissements recevant du public de type « R » (établissements d'enseignement, maternelles, crèches, colonies de vacances) et de type « J » (structures d'accueil pour personnes âgées ou handicapées).

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage d'artisanat à condition de ne pas générer de danger ou de nuisances, notamment sonores, pour le voisinage.
- b) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- c) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.
- d) L'aménagement des dépôts de véhicules existants à condition d'être lié à un garage ou une activité de vente de véhicules.
- e) L'aménagement des entrepôts existants à condition de ne pas créer de nuisances pour le voisinage.
- f) Les installations classées soumise à déclaration à condition d'être nécessaire à la vie urbaine et de ne pas créer de nuisances ou de danger pour le voisinage.

En outre, dans le secteur concerné par un risque d'inondation, les constructions et leurs extensions sont autorisées sous réserve que toutes les surfaces de plancher habitable se situent au dessus du seuil des plus hautes eaux connues. Toute demande d'occupation des sols devra être accompagnée d'un document topographique.

En outre, toutes les constructions nouvelles, situées le long des cours d'eau, devront être implantées à 20m au moins de l'axe des cours d'eau.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le long des routes départementales 538 et 70, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Eaux pluviales

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur : (soit par rétention, soit par infiltration). Le constructeur devra prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables (Police de l'Eau).

ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES :

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés.

Les antennes de réception satellite ne devront pas être visible du domaine public, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Une façade au moins des constructions doit être édifiée en totalité à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Cette disposition n'est pas exigée :

- pour une construction dont la largeur de façade sur rue serait supérieure à 14 mètres, celle-ci peut être édifiée, pour une faible partie, en retrait de l'alignement.
- pour les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement ; celles-ci peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments ;
- pour les aménagements, reconstructions et extension de bâtiments existants ne respectant pas ces règles ;
- pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs qui peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait des voies.

Dans les cas d'exception précités, le retrait des constructions sera compris entre 0 et 5 mètres.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement, toute construction doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Cette disposition n'est pas exigée :

- si cela impose la construction d'une façade de plus de 14 mètres de longueur, le bâtiment peut n'être implanté que sur l'une des limites latérales,
- pour l'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas cette règle.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle elle n'est pas implantée doit être au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal **sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale**.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage.

Cette disposition n'est pas exigée pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas les surélever.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies ne peut excéder 1.80 mètres.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VI.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

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

En cas d'impossibilité technique ou architecturale, un accord doit être recherché avec les services municipaux.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les arbres existants en bon état doivent être maintenus, les surfaces non construites et aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain

Dans le cas d'une opération d'ensemble, la proportion de terrain réservée aux espaces communs doit être d'au moins 5 % de la surface totale de l'opération.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UD

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone de moyenne densité multifonctionnelle à vocation principale d'habitat et de services.

La zone UD est concernée par un secteur à risque d'inondation repéré par une trame au document graphique du P.L.U. et soumis à des prescriptions particulières.

Cette zone comprend **un secteur UDe** (secteurs établissement d'accueil pour personnes âgées et établissement d'accueil pour enfants en difficultés et logements locatifs sociaux)

En outre, pour les zones concernées par un risque mouvement de terrain se référer au règlement du Plan d'Exposition aux Risques « Mouvement de terrain » qui s'impose.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UD, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions à usage :

- agricole,
- industriel,
- d'entrepôt, autres que celles prévues à l'article UD 2
- artisanal, autres que celles prévues à l'article UD 2

b) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

c) Le camping et le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs, autres que celles prévues à l'article UD 2.

d) Les carrières.

e) Les dépôts de véhicules, autres que ceux prévues à l'article UD 2

En outre, dans le secteur concerné par un risque d'inondation, sont interdits :

- les sous-sols enterrés,
- les murs de clôtures pouvant faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- les établissements nécessaires à la gestion de crise, et les établissements recevant du public de type « R » (établissements d'enseignement, maternelles, crèches, colonies de vacances) et de type « J » (structures d'accueil pour personnes âgées ou handicapées).

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) Les constructions à usage d'artisanat à condition de ne pas générer de danger ou de nuisances, notamment sonores, pour le voisinage.
- b) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- c) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.
- d) L'aménagement des entrepôts existants à condition de ne pas créer de nuisances pour le voisinage.
- e) L'aménagement des dépôts de véhicules existants à condition d'être lié à un garage ou une activité de vente de véhicules.
- f) Les installations classées soumises à déclaration à condition d'être nécessaire à la vie urbaine et de ne pas créer de nuisances ou de danger pour le voisinage.
- g) L'aménagement et l'extension de terrains existants pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs est autorisé à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage et à condition de ne pas être en zone inondable.

En outre, dans le secteur concerné par un risque d'inondation, les constructions et leurs extensions sont autorisées sous réserve que toutes les surfaces de plancher habitable se situent au dessus du seuil des plus hautes eaux connues. Toute demande d'occupation des sols devra être accompagnée d'un document topographique.

En outre, toutes les constructions nouvelles, situées le long des cours d'eau, devront être implantées à 20m au moins de l'axe des cours d'eau.

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès aux constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle doivent être aménagés de manière à dégager un espace, en dehors des emprises publiques, permettant le stationnement de 2 véhicules devant le portail côté extérieur.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics et collectifs puissent faire demi-tour.

Le long des routes départementales 538 et 70, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**EAU POTABLE**

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

ASSAINISSEMENT**Eaux usées**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Eaux pluviales

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur : (soit par rétention, soit par infiltration). Le constructeur devra prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables (Police de l'Eau).

ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES :

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés. Les antennes de réception satellite ne devront pas être visible du domaine public, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 3 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Ces dispositions écrites ou graphiques ne sont pas exigées :

- pour les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés et ne respectant pas ces règles,
- pour l'aménagement et l'extension de bâtiments déjà édifiés et ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire le recul existant,
- pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs qui peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait des voies.

Dans les cas d'exception précités, le retrait des constructions sera compris entre 0 et 5 mètres.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté doit être au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 4 mètres.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus est admis à condition de ne pas réduire le recul existant.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les bâtiments de hauteur inférieure ou égale à 3,5 mètres sur la limite,
- pour l'aménagement et l'extension de bâtiments déjà édifiés et ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire le recul existant,
- pour les piscines non couvertes.

Dans les cas d'exception précités, le retrait des constructions sera compris entre 0 et 5 mètres.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Les annexes des bâtiments à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Toutefois, les garages liés aux groupes d'habitation peuvent être disjoints du volume principal à condition qu'ils soient traités sous la forme de groupement en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, du pied aval du bâtiment jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au sommet (R+1).

L'aménagement et l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur sont admis.

Cette disposition n'est pas exigée pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas les surélever.

La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3.50m au faîtage.

– Murs et clôtures

La hauteur maximum des clôtures à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique est fixée à 1.50 mètres au total comprenant un muret d'une hauteur de 0,5 mètre au maximum surmonté d'un grillage.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent entraîner de gêne pour la visibilité sur les voies de circulation.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VI.

Dans le secteur UDe

A - INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

1) Implantation

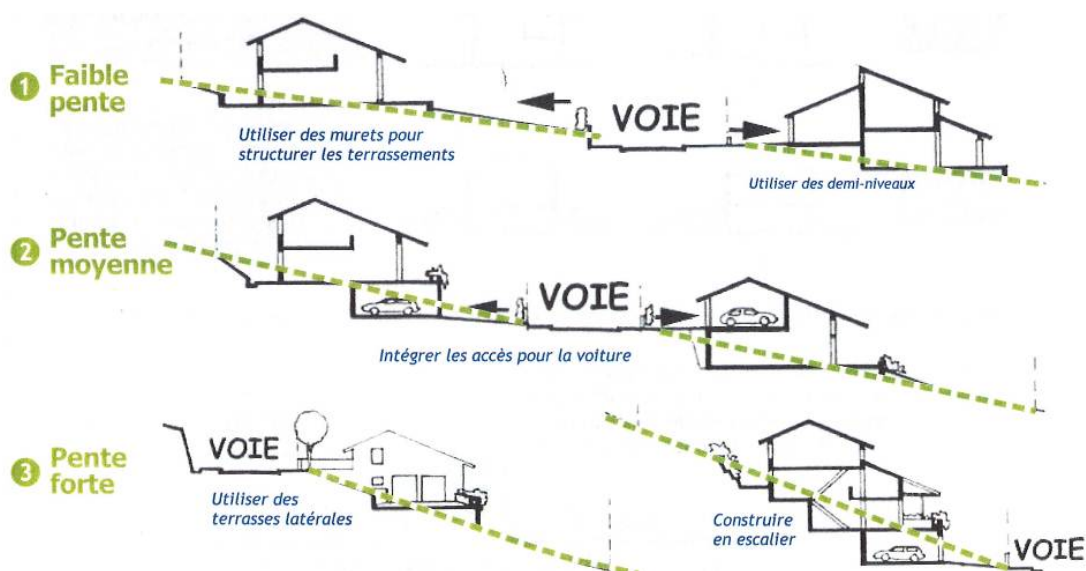
L'inscription des constructions dans le site est principalement dépendante de leur implantation topographique, notamment sur les coteaux et rebords de plateau.

Afin de protéger le paysage et limiter l'impact de la construction, celle-ci doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain pour ne pas bouleverser le paysage. Elle devra donc présenter les caractéristiques suivantes :

- Le faitage principal sera parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau;
- Le faitage de toute construction devra rester au moins 5 mètres en dessous du relief (sommet ou ligne de crête) contre lequel la construction est directement adossée ;
- La construction devra se répartir et se décaler sur la pente de telle sorte qu'elle ne modifie pas la pente naturelle du terrain.
- Les terrassements en déblais ou en remblais nécessaires à la construction ne pourront donc pas être supérieurs à :
 - 3 mètres de haut pour chaque niveau de fouille pour les terrains de pente supérieure à 10% ;
 - 2 mètres de haut pour chaque niveau de fouille pour les terrains de pente comprise entre 5 et 10%
 - 1 mètre de haut pour chaque niveau de fouille pour les terrains de pente inférieure à 5%
- Pour les terrains de pente forte (supérieure à 10 %), l'égout du toit ne devra pas se situer à plus de 4 mètres au-dessus du terrain après travaux, à l'amont de la construction.
- Les enrochements sont interdits.

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

L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc. ...)

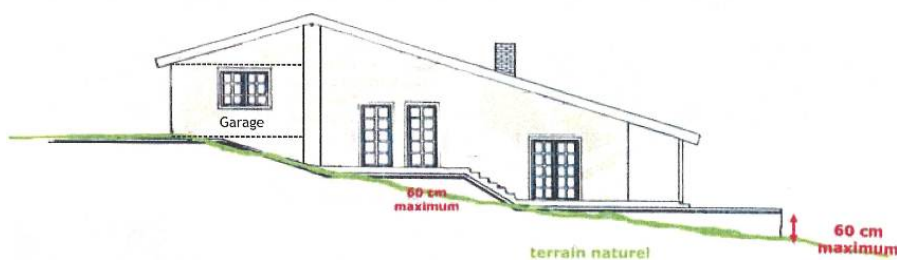


Une bonne adaptation au site va tenir compte de trois éléments essentiels :

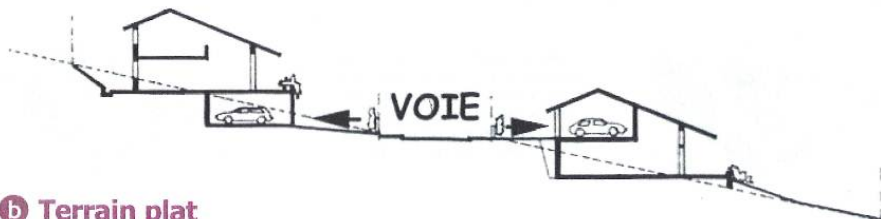
- 1- l'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement).
- 2- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.
- 3- le sens du faitage par rapport à la pente.

a Terrain en pente

- 1 Des remblais supérieurs à 60 cm par rapport au terrain naturel sont à proscrire.

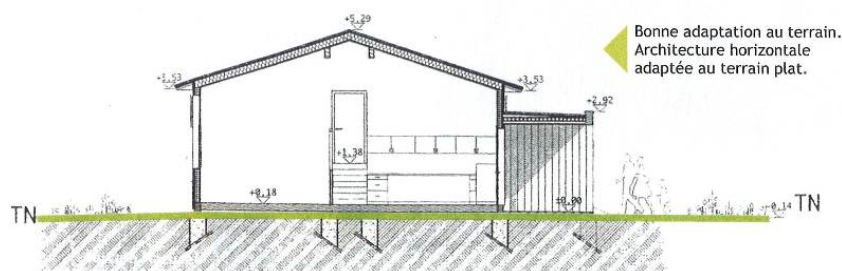


- 2 Les garages doivent être au même niveau que les voies. Intégrer les accès pour la voiture.



b Terrain plat

- 1 Pas de déplacement artificiel des terres : déblais et remblais à proscrire à partir de 60 cm
- 2 Position du garage le plus près possible de la voie



2) Volumes :

Les constructions seront de conception et de formes simples. Un aspect de traitement sobre et contemporain est souhaité.

En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes, sauf en cas de contraintes techniques dument justifiées.

B - ASPECT GENERAL ET FACADES

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : chalet, style Louisiane, etc. ...).

Doivent être recouverts (enduit, bardage) tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc....

Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites. Les colonnes et chapiteaux sont interdits.

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes (à l'exception du verre) sont à proscrire.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrières.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

Les murs, en pierre de taille, s'ils sont de qualité ne doivent pas être recouverts d'un enduit. Les joints doivent être réalisés à la chaux dans la même tonalité que les pierres, les joints en saillie sont interdits.

Enduits de façade

Les enduits seront grésés, talochés lissés ou grattés fin. Pour le bâti ancien (antérieur à 1950), l'enduit sera taloché lissé et les murs existants en pierres ou en galets seront préservés.

L'utilisation du bois ainsi que celle de la pierre en façade doit permettre de proposer un projet architectural qualitatif conforme à l'architecture traditionnelle de la commune.

On recherchera la sobriété et la justesse de ces décors architecturaux en n'employant jamais de couleurs vives, saturées et brillantes mais de préférence toujours mates (tels que, par exemple enduits ou peintures à la chaux, peintures minérales ou équivalents).

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

C – ELEMENTS ARCHITECTURAUX

1) Toitures :

Orientation des faîtages

Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à prendre en compte au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler (constructions passives). Mais elles devront en priorité respecter les préconisations du point A – 1) ci-dessus qui régit les implantations dans les terrains en pente.

Composition des toitures

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures sont à au moins deux pans, les pentes de toit pourront varier de **30% à 45%**, excepté pour la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une couverture non traditionnelle (toiture-terrasse, toiture végétalisée ou à faible pente, etc. ...) est admise à condition que l'ensemble présente un projet architectural en cohérence avec son environnement naturel et bâti proche.

La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

Seules les ouvertures intégrées à la pente du toit sont autorisées dans les toitures.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés à la pente du toit sans surépaisseur.

Matériaux de couverture

Pour les toitures qui ne sont pas traitées en toitures terrasses ou toiture végétalisée, seules sont autorisées : les tuiles en terres cuites ou d'aspect similaire de type canal ou romane ; Cette règle ne s'applique pas aux vérandas ni aux abris de jardin.

Les toitures végétalisées sont admises, lorsque leur capacité de rétention est démontrée. La couleur de toiture sera choisie en concertation avec la mairie, avant le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

D – Bâtiments existants :

Pour les travaux sur les bâtiments anciens réalisés à partir des matériaux locaux naturels (pierre, chaux, terre, sable, bois), l'emploi du ciment est proscrit car incompatible avec les matériaux naturels. Il empêche les échanges et la régulation entre l'air et l'eau et crée ainsi des désordres (remontées capillaires, fissures, ...). On pourra employer des chaux hydrauliques naturelles mais une meilleure qualité générale pourra être obtenue à l'aide d'un mortier à base de chaux aérienne CL90.

E - Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur et avec la construction principale.

Les murs et murets traditionnels existants seront, dans toute la mesure du possible, conservés et doivent être restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Les murs de clôture doivent être crépis ou enduits sur les deux faces dès leur réalisation.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

Les clôtures, qui ne sont pas obligatoires, devront être constituées :

- soit d'un muret enduit d'une hauteur maximum de 0,6 m surmonté d'un grillage ou d'une grille en fer forgé.

Dans le cas où le muret est en pierre selon la tradition locale, sa hauteur peut être portée à 1 m80.

Dans tous les cas, l'ensemble muret + grille ou grillage ne peut excéder une hauteur totale de 1,8 m.

- soit d'un grillage seul d'une hauteur maximum de 1,8 m.

Dans les 2 cas, cette clôture sera doublée d'une haie vive.

La hauteur totale des clôtures en limites séparatives de propriété privées ne doit pas dépasser 2,00 m en zone UA et 1,8 m dans les autres zones.

En outre, sont interdits :

- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les palissades en planche ou en tôle,
- les palissades plastifiées de couleur vive ou blanche.

Les enrochements cyclopéens sont interdits, ainsi que tout mode de réalisation introduisant des éléments hors d'échelle avec la construction.

F – ELEMENTS TECHNIQUES**1) Antennes, paraboles, climatiseurs et éoliennes :**

Ces éléments seront positionnés de façon à ne pas être visibles depuis les principales voies de circulation.

2) Boîtes aux lettres et coffrets électriques

Ces éléments seront obligatoirement intégrés aux façades de la construction lorsque celle-ci est en bordure de voie ou accessible depuis la voie.

Ils devront être intégrés dans un petit muret technique n'excédant pas 1,30 mètre de haut (*intégration à prendre en compte avec d'éventuels portails*)

3) Equipements liés aux énergies renouvelables

L'utilisation de capteurs solaires en mur trombe ou en toiture est acceptée.

Leur utilisation est bienvenue à la seule condition qu'ils soient parfaitement intégrés soit à la façade comme élément de composition, soit à la couverture de la toiture.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 300 m de ce dernier.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places par tranche de 100 m² de surface de plancher (toute tranche entamée compte comme une tranche), *à l'exception des logements sociaux où seulement une place est imposée.*

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé des espaces verts (y compris les bassins de rétention à condition qu'ils soient paysagés) à raison de 10 % de la surface totale de l'opération.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

ZONE UE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone de faible densité à vocation principale d'habitat.

La zone UE est concernée par un secteur à risque d'inondation repéré par une trame au document graphique du P.L.U. et soumis à des prescriptions particulières.

En outre, pour les zones concernées par un risque mouvement de terrain se référer au règlement du Plan d'Exposition aux Risques « Mouvement de terrain » qui s'impose.

Cette zone comprend **un secteur UE1** desservi par l'assainissement autonome.

Cette zone comprend un secteur UE2 correspondant au Centre de Secours et d'incendie.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UE, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions à usage :

- agricole,
- industriel,
- d'entrepôt,
- artisanal,

b) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

c) Le camping et le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,

d) Les carrières,

e) Les dépôts de véhicules,

f) Les garages collectifs de caravanes,

En outre, dans le secteur concerné par un risque d'inondation, sont interdits :

- les sous-sols enterrés,
- les murs de clôtures pouvant faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- les établissements nécessaires à la gestion de crise, et les établissements recevant du public de type « R » (établissements d'enseignement, maternelles, crèches, colonies de vacances) et de type « J » (structures d'accueil pour personnes âgées ou handicapées).

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- b) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.
- c) Les installations classées soumise à déclaration à condition d'être nécessaire à la vie urbaine et de ne pas créer de nuisances ou de danger pour le voisinage.

En outre, dans le secteur concerné par un risque d'inondation, les constructions et leurs extensions sont autorisées sous réserve que toutes les surfaces de plancher habitable se situent au dessus du seuil des plus hautes eaux connues. Toute demande d'occupation des sols devra être accompagnée d'un document topographique.

En outre, toutes les constructions nouvelles, situées le long des cours d'eau, devront être implantées à 20m au moins de l'axe des cours d'eau.

Dans le secteur UE2, seuls les équipements d'intérêts collectifs liés au centre de secours et d'incendie, aux aires de jeux et de sport.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès aux constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle doivent être aménagés de manière à dégager un espace, en dehors des emprises publiques, permettant le stationnement de 2 véhicules devant le portail côté extérieur.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics et collectifs puissent faire demi-tour.

Le long des routes départementales 538 et 70, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

SECTEUR UE1

Toutefois, en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les dispositifs d'assainissement individuels sont autorisés à condition qu'ils soient adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conforme aux normes en vigueur.

Eaux pluviales

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public.

Dans le secteur UE2, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur : (soit par rétention, soit par infiltration). Le constructeur devra prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables (Police de l'Eau).

ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES :

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés.

Les antennes de réception satellite ne devront pas être visibles du domaine public, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le secteur UE1, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, la parcelle support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la nature du terrain et à la réglementation en vigueur.

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

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 3 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Ces dispositions écrites ou graphiques ne sont pas exigées :

- pour les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés et ne respectant pas ces règles,
- pour l'aménagement et l'extension de bâtiments déjà édifiés et ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire le recul existant,

- pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs qui peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait des voies.

Dans les cas d'exception précités, le retrait des constructions sera compris entre 0 et 5 mètres.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté doit être au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Dans le secteur UE2, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté doit être au moins à 3 mètres.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus est admis à condition de ne pas réduire le recul existant.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les bâtiments de hauteur inférieure ou égale à 3,5 mètres sur la limite,
- pour l'aménagement et l'extension de bâtiments déjà édifiés et ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire le recul existant,
- pour les piscines non couvertes.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementé

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage.

Cette disposition n'est pas exigée pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas les surélever.

La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3.50m au faîtage.

– Murs et clôtures

La hauteur maximum des clôtures à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique est fixée à 1.50 mètres au total comprenant un muret d'une hauteur de 0,5 mètre au maximum surmonté d'un grillage.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent entraîner de gêne pour la visibilité sur les voies de circulation.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VI.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 300 m de ce dernier.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places par tranche de 100 m² de surface de plancher (toute tranche entamée compte comme une tranche), *à l'exception des logements sociaux où seulement une place est imposée.*

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les clôtures végétales et les plantations d'essence locale sont recommandées.

Il faut au moins 2 arbres de haute tige par habitation.

Les arbres existants en bon état doivent être conservés.

Les surfaces non construites et aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

En bordure des voies nouvelles de plus de 7 mètres d'emprise créées dans opérations d'ensemble de plus de 10 lots, des alignements d'arbres doivent être créés.

Au minimum 5% de la surface du terrain support d'une opération d'ensemble doivent être aménagée en espaces communs plantés (peuvent être compris dans cette surface les ouvrages de rétention des eaux pluviales accessibles sans danger et végétalisés),

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

ZONE UR

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone de forte densité à vocation principale d'habitat, correspondant au hameau du Rastel.

En outre, pour les zones concernées par un risque mouvement de terrain se référer au règlement du Plan d'Exposition aux Risques « Mouvement de terrain » qui s'impose.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UR, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UR 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - agricole,
 - industriel,
 - d'entrepôt,
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- c) Le camping et le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- d) Les carrières.
- e) Les dépôts de véhicules,
- f) Les garages collectifs de caravanes

ARTICLE UR 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- b) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.
- c) Les installations classées soumise à déclaration à condition d'être nécessaire à la vie urbaine et de ne pas créer de nuisances ou de danger pour le voisinage.

ARTICLE UR 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès aux constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle doivent être aménagés de manière à dégager un espace, en dehors des emprises publiques, permettant le stationnement de 2 véhicules devant le portail côté extérieur.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics et collectifs puissent faire demi-tour.

ARTICLE UR 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les dispositifs d'assainissement individuels sont autorisés à condition qu'ils soient adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conforme aux normes en vigueur.

Eaux pluviales

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur : (soit par rétention, soit par infiltration). Le constructeur devra prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables (Police de l'Eau).

ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés.

Les antennes de réception satellite ne devront pas être visibles du domaine public, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE UR 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la parcelle support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la nature du terrain et à la réglementation en vigueur.

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

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être édifiée à l'alignement ou à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Ces dispositions écrites ou graphiques ne sont pas exigées :

- pour les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés et ne respectant pas ces règles,
- pour l'aménagement et l'extension de bâtiments déjà édifiés et ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire le recul existant,
- pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs qui peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait des voies.

Dans les cas d'exception précités, le retrait des constructions sera compris entre 0 et 5 mètres.

ARTICLE UR 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté doit être au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 4 mètres.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus est admis à condition de ne pas réduire le recul existant.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les bâtiments de hauteur inférieure ou égale à 3,5 mètres sur la limite,
- pour l'aménagement et l'extension de bâtiments déjà édifiés et ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire le recul existant,
- pour les piscines non couvertes.

Dans les cas d'exception précités, le retrait des constructions sera compris entre 0 et 5 mètres.

ARTICLE UR 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Les annexes des bâtiments à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Toutefois, les garages liés aux groupes d'habitation peuvent être disjoints du volume principal à condition qu'ils soient traités sous la forme de groupement en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

ARTICLE UR 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UR 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage.

Cette disposition n'est pas exigée pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas les surélever.

La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3.50m au faîtage.

– Murs et clôtures

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies ne peut excéder 1.80 mètres.

ARTICLE UR 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VI.

ARTICLE UR 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 300 m de ce dernier.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher (toute tranche entamée compte comme une tranche), à l'exception des logements sociaux où seulement une place est imposée.

ARTICLE UR 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les clôtures végétales et les plantations d'essence locale sont recommandées.
Il faut au moins 2 arbres de haute tige par habitation.

Les arbres existants en bon état doivent être conservés.

Surfaces non construites et aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

En bordure des voies nouvelles de plus de 7 mètres d'emprise créées dans opérations d'ensemble de plus de 10 lots, des alignements d'arbres doivent être créés.

Au minimum 5% de la surface du terrain support d'une opération d'ensemble doivent être aménagée en espaces communs plantés (peuvent être compris dans cette surface les ouvrages de rétention des eaux pluviales accessibles sans danger et végétalisés),

ARTICLE UR 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

ZONE UL

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine à vocation de loisirs et d'accueil touristique, correspondant aux campings.

La zone UL est concernée par un secteur à risque d'inondation repéré par une trame au document graphique du P.L.U. et soumis à des prescriptions particulières.

En outre, pour les zones concernées par un risque mouvement de terrain se référer au règlement du Plan d'Exposition aux Risques « Mouvement de terrain » qui s'impose.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UL, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions à usage :

- agricole,
- de bureaux et de service,
- hôtelier,
- industriel,
- d'entrepôt,
- artisanal,

b) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

b) Les carrières,

c) Les parcs d'attraction ouverts au public,

d) Les dépôts de véhicules,

En outre, dans le secteur concerné par un risque d'inondation, sont interdits :

- les sous-sols enterrés,
- les murs de clôtures pouvant faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- les établissements nécessaires à la gestion de crise, et les établissements recevant du public de type « R » (établissements d'enseignement, maternelles, crèches, colonies de vacances) et de type « J » (structures d'accueil pour personnes âgées ou handicapées).

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire et directement liée aux activités de la zone et dans la limite de 150 m² de surface de plancher.
- b) Les annexes des habitations autorisées dans la zone.
- c) Les constructions à usage de commerce à condition d'être liées à l'activité du camping.
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- e) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.
- f) L'extension de terrains existants pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs est autorisé à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage et à condition de ne pas être en zone inondable.

En outre, dans le secteur concerné par un risque d'inondation, les constructions et leurs extensions sont autorisées sous réserve que toutes les surfaces de plancher habitable se situent au dessus du seuil des plus hautes eaux connues. Toute demande d'occupation des sols devra être accompagnée d'un document topographique.

En outre, toutes les constructions nouvelles, situées le long des cours d'eau, devront être implantées à 20m au moins de l'axe des cours d'eau.

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT**Eaux usées**

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

- Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

- Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

Eaux pluviales

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur : (soit par rétention, soit par infiltration). Le constructeur devra prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables (Police de l'Eau).

ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES :

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés. Les antennes de réception satellite ne devront pas être visible du domaine public, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être édifiée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Ces dispositions écrites ou graphiques ne sont pas exigées :

- pour les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés et ne respectant pas ces règles,
- pour l'aménagement et l'extension de bâtiments déjà édifiés et ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire le recul existant,
- pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs qui peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait des voies.

Dans les cas d'exception précités, le retrait des constructions sera compris entre 0 et 5 mètres.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté doit être au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 4 mètres.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus est admis à condition de ne pas réduire le recul existant.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les bâtiments de hauteur inférieure ou égale à 3,5 mètres sur la limite,
- pour l'aménagement et l'extension de bâtiments déjà édifiés et ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire le recul existant,
- pour les piscines non couvertes.

Dans les cas d'exception précités, le retrait des constructions sera compris entre 0 et 5 mètres.

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage.

Cette disposition n'est pas exigée pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas les surélever.

La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3.50m au faîtage.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VI.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

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

En cas d'impossibilité technique ou architecturale, un accord doit être recherché avec les services municipaux.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les clôtures végétales et les plantations d'essence locale sont recommandées.

Les arbres existants en bon état doivent être conservés.

Surfaces non construites et aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UI

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine à vocation d'activités économiques.

En outre, pour les zones concernées par un risque mouvement de terrain se référer au règlement du Plan d'Exposition aux Risques « Mouvement de terrain » qui s'impose.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UI, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - habitation, autres que celles prévues à l'article UI 2,
 - hôtelier,
 - activités, autres que celles prévues à l'article UI 2,
- b) Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- c) Les carrières.
- d) Les parcs d'attraction ouverts au public, Les aires de jeux et de sport
- e) Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées sous condition dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) L'extension des activités existantes.
- b) L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation à condition d'être complémentaires à des activités autorisées.
- c) Les annexes des habitations autorisées dans la zone.
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- e) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics et collectifs puissent faire demi-tour.
Elles devront notamment permettre le croisement des véhicules lourds.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Toutefois les ressources en eau peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière.

ASSAINISSEMENT**Eaux usées**

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les dispositifs d'assainissement individuels sont autorisés à condition qu'ils soient adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conforme aux normes en vigueur.

Eaux pluviales

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur : (soit par rétention, soit par infiltration). Le constructeur devra prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables (Police de l'Eau).

ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES :

Les antennes de réception satellite ne devront pas être visible du domaine public, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la parcelle support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la nature du terrain et à la réglementation en vigueur.

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

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements* et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif*, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services collectifs*.
- pour l'extension de bâtiments existants ne respectant pas ces règles à condition de ne pas réduire le recul existant.

Dans les cas d'exception précités, le retrait des constructions sera compris entre 0 et 5 mètres.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter soit sur une seule des limites séparatives soit en retrait des limites. La construction en limite est toutefois interdite sur les limites séparatives correspondant aux limites de la zone UI.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté doit être au moins égale 4 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être appliquées :

- à l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants,
- à l'extension de bâtiments existants ne respectant pas ces règles à condition de ne pas réduire le recul existant.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs,

Dans les cas d'exception précités, le retrait des constructions sera compris entre 0 et 5 mètres.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage, sauf contrainte technique dûment justifiée.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VI.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

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

En cas d'impossibilité technique ou architecturale, un accord doit être recherché avec les services municipaux.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre pour 10 places.

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres), dans la proportion d'au moins 10%.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone non équipée, réservée pour une urbanisation future.

La zone est donc inconstructible et sa mise en œuvre n'est possible qu'après modification du P.L.U..

La zone AU est concernée par un secteur à risque d'inondation repéré par une trame au document graphique du P.L.U. et soumis à des prescriptions particulières.

En outre, pour les zones concernées par un risque mouvement de terrain se référer au règlement du Plan d'Exposition aux Risques « Mouvement de terrain » qui s'impose.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AU sauf stipulations contraires.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol exceptées celles prévues à l'article AU 2.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

Sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone, sont admis les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies publiques.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Dans les cas d'exception précités, le retrait des constructions sera compris entre 0 et 5 mètres.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en recul des limites séparatives.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique et économique des terres agricoles.

La zone A est concernée par des secteurs à risque d'inondation, repéré par une trame au document graphique du P.L.U. et soumis à des prescriptions particulières.

En outre, pour les zones concernées par un risque mouvement de terrain se référer au règlement du Plan d'Exposition aux Risques « Mouvement de terrain » qui s'impose.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone A sauf stipulations contraires.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

En outre, dans le secteur concerné par un risque d'inondation, sont interdits :

- les sous-sols enterrés,
- les murs de clôtures pouvant faire obstacle au libre écoulement des eaux,
- les établissements nécessaires à la gestion de crise, et les établissements recevant du public de type « R » (établissements d'enseignement, maternelles, crèches, colonies de vacances) et de type « J » (structures d'accueil pour personnes âgées ou handicapées).

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions et installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les installations classées. Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés.

L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique au moins égale à la moitié de la surface minimum d'installation sur laquelle est exercée une activité agricole au sens de l'article L 311-1 du code rural.

Les habitations et leurs annexes nécessaires à l'exploitation agricole sont limitées à 250 m² de surface de plancher et doivent être implantées à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation.

Pour les constructions existantes repérées sur le plan de zonage, le changement de destination en vue de l'habitation, d'hébergement hôtelier est autorisé dans le volume existant (conformément à l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme).

En outre, dans le secteur concerné par un risque d'inondation, les constructions et leurs extensions sont autorisées sous réserve que toutes les surfaces de plancher habitable se situent au dessus du seuil des plus hautes eaux connues. Toute demande d'occupation des sols devra être accompagnée d'un document topographique.

En outre, toutes les constructions nouvelles, situées le long des cours d'eau, devront être implantées à 20m au moins de l'axe des cours d'eau.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE A 4 - DESERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Toutefois les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à défaut, être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

- Lorsqu'il existe un réseau public d'égout, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout. Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.
- En l'absence d'un réseau public d'égout, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné (se reporter aux préconisations présentées dans le schéma général d'assainissement).

- Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

Eaux pluviales

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur : (soit par rétention, soit par infiltration).

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la parcelle support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la nature du terrain et à la réglementation en vigueur.

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

Sauf indication contraire portée sur les documents graphiques, toute construction doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation automobile.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés et ne respectant pas ces règles,
- pour l'aménagement et l'extension de bâtiments déjà édifiés et ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire le recul existant,
- pour les ouvrages techniques de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

Dans les cas d'exception précités, le retrait des constructions sera compris entre 0 et 5 mètres.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit s'implanter en retrait des limites : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative, doit être au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour l'aménagement de bâtiments déjà édifiés et ne respectant pas ces règles. Dans les cas d'exception précités, le retrait des constructions sera compris entre 0 et 5 mètres.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage.

Cette disposition n'est pas exigée :

- pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas les surélever.
- Pour les Installations à caractère technique dont la hauteur n'est pas limitée.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VI.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Des rideaux de végétation, à base d'essences locales, pourront être imposés afin d'atténuer l'impact visuel des installations ou constructions agricoles, conformément au croquis ci-dessous :

**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone protégée en raison de son caractère naturel, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et écologique ou de l'existence de risques naturels.

La zone N est concernée par des secteurs à risque d'inondation repéré par une trame au document graphique du P.L.U. et soumis à des prescriptions particulières.

En outre, pour les zones concernées par un risque mouvement de terrain se référer au règlement du Plan d'Exposition aux Risques « Mouvement de terrain » qui s'impose.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone N sauf stipulations contraires.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - agricole,
 - de bureaux et de service,
 - d'entrepôt,
 - artisanal et industriel.
 - d'habitation,
 - de stationnement,
 - d'équipement collectif,
 - hôtelier,
 - de commerce.
- b) le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés et l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- c) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- d) Les carrières.
- e) Les dépôts de véhicules,
- f) Les garages collectifs de caravanes,
- g) Les parcs d'attractions ouverts au public,
- h) Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- i) Les aires de stationnement ouvertes au public.

En outre, dans le secteur concerné par un risque d'inondation, sont interdits :

- les sous-sols enterrés,
- les murs de clôtures pouvant faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- les établissements nécessaires à la gestion de crise, et les établissements recevant du public de type « R » (établissements d'enseignement, maternelles, crèches, colonies de vacances) et de type « J » (structures d'accueil pour personnes âgées ou handicapées).

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) Pour les constructions existantes repérées sur le plan de zonage, le changement de destination en vue de l'habitation, d'hébergement hôtelier, est autorisé dans le volume existant (conformément à l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme).
- b) L'extension des constructions existantes à condition qu'il y ait une intégration architecturale à la construction d'origine. La surface de plancher de la construction après extension ne peut dépasser 250 m².
- c) Les constructions à usage d'annexes et de piscines lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément à une construction existante et sont implantées à proximité immédiate.
- d) Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.
- j) Les ouvrages techniques, y compris les installations classées soumises à déclaration, nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

En outre, dans le secteur concerné par un risque d'inondation, les constructions et leurs extensions sont autorisées sous réserve que toutes les surfaces de plancher habitable se situent au dessus du seuil des plus hautes eaux connues. Toute demande d'occupation des sols devra être accompagnée d'un document topographique.

En outre, toutes les constructions nouvelles, situées le long des cours d'eau, devront être implantées à 20m au moins de l'axe des cours d'eau.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Toutefois les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à défaut, être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

- Lorsqu'il existe un réseau public d'égout, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout. Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.
- En l'absence d'un réseau public d'égout, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné (se reporter aux préconisations présentées dans le schéma général d'assainissement).
- Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

Eaux pluviales

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur : (soit par rétention, soit par infiltration).

Dans les secteurs à risque géologique, les eaux pluviales devront être évacuées vers un exutoire non dangereux pour les fondations des projets.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la parcelle support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la nature du terrain et à la réglementation en vigueur.

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

Sauf indication contraire portée sur les documents graphiques, toute construction doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation automobile.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés et ne respectant pas ces règles,
- pour l'aménagement et l'extension de bâtiments déjà édifiés et ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire le recul existant,

- pour les ouvrages techniques de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

Dans les cas d'exception précités, le retrait des constructions sera compris entre 0 et 5 mètres.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit s'implanter en retrait des limites : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative, doit être au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour l'aménagement de bâtiments déjà édifiés et ne respectant pas ces règles. Dans les cas d'exception précités, le retrait des constructions sera compris entre 0 et 5 mètres.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Cette disposition n'est pas exigée pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas les surélever.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VI.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE VI - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Article 11 commun à l'ensemble des zones

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

L'utilisation de matériaux et de techniques répondant aux exigences de la Haute Qualité Environnementale sera acceptée.

1 – Implantation et Volumétrie

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

En particulier :

- a) L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine existante (rues, parcellaire, bâti existant, etc ...).
- b) La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage,
- c) Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

2 - Aspect général

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être. Les coloris utilisés doivent être en harmonie avec l'existant (en cas de rénovation ou d'agrandissement) ou les coloris des bâtiments voisins.

L'aménagement, l'extension, la rénovation des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ...

Les éléments agressifs par leur couleur sont à proscrire. [Les couleurs seront choisies en harmonie avec le paysage environnant.](#)

3 - Toitures

Les toits doivent être recouverts de matériaux d'aspect similaire à la tuile creuse de couleur rouge ou flammée. Les plaques sous tuiles d'apparences flammées sont autorisées à condition d'être recouvertes de tuiles.

A l'exception du secteur UE 2 où les toits en pente seront recouverts de panneaux photovoltaïques et de revêtement type bac acier de ton gris moyen à soutenu. Les toits terrasses non accessibles seront végétalisés.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, ...).

En cas de rénovation ou d'extension, des ouvertures similaires à celles de la construction d'origine sont permises.

4 - Annexes

Elles devront être réalisées dans des matériaux de même nature et de même teinte que la construction principale, tant pour les façades que pour les couvertures.