

Département de la Drôme

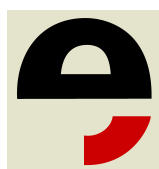


COMMUNE DE MARSANNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

PIECE 5.1



EURYÈCE

cabinet d'études
environnement
urbanisme
foncier

ZI Bois des Lots
Allée du Rossignol
26 130 SAINT PAUL TROIS CHATEAUX

Téléphone : 04-75-04-78-24
Télécopie : 04-75-04-78-29

Réf doc : R10004 – ER1 - ETU - ME - 1 – 014

Ind	Etabli par	Approuvé par	Date	Objet de la révision
A	P.REY BARIAL	R.GIRARD	27/08/2012	Création

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	5
ARTICLE 1 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	6
ARTICLE 2- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	7
ARTICLE 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	9
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES.....	10
ARTICLE 5 – RAPPEL DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES RELATIVES A L'ACTE DE CONSTRUIRE OU A DIVERS MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS.....	11
ARTICLE 6 - INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL.....	13
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER	14
ZONE U.....	15
<i>SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL</i>	<i>15</i>
ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	15
ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	16
<i>SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....</i>	<i>17</i>
ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE	17
ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	18
ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	19
ARTICLE U 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	19
ARTICLE U 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	20
ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE	21
ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL	21
ARTICLE U 10 - HAUTEUR	21
1.1.1 ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR.....	22
ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES	23
ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	24
<i>SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....</i>	<i>24</i>
ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.).....	24
ZONE UI.....	25
<i>SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL</i>	<i>25</i>
ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	25
ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	25
<i>SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....</i>	<i>26</i>
ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE	26
ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	26
ARTICLE UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	27
ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	28
ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	28
ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE	28
ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL	29
ARTICLE UI 10 - HAUTEUR	29
ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR	29
ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES	29
ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	30
<i>SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....</i>	<i>30</i>
ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.).....	30
ZONE 1 AUA	31
<i>SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL</i>	<i>31</i>
ARTICLE 1AUA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	31
ARTICLE 1AUA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	31
<i>SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....</i>	<i>32</i>
ARTICLE 1AUA 3 - ACCES ET VOIRIE.....	32
ARTICLE 1AUA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	33
ARTICLE 1AUA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.....	34

ARTICLE 1AUA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	34
ARTICLE 1AUA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	34
ARTICLE 1AUA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE.....	35
ARTICLE 1AUA 9 - EMPRISE AU SOL.....	35
ARTICLE 1AUA 10 - HAUTEUR.....	35
ARTICLE 1AUA 11 - ASPECT EXTERIEUR.....	36
ARTICLE 1AUA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	37
ARTICLE 1AUA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	38
<i>SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....</i>	<i>39</i>
ARTICLE 1AUA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.).....	39
ZONE AU.....	40
<i>SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL.....</i>	<i>40</i>
ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	40
ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	40
<i>SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....</i>	<i>41</i>
ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE.....	41
ARTICLE AU 4 - DESSERTTE PAR LES RESEAUX.....	42
ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.....	43
ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	43
ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	44
ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE.....	44
ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL.....	44
ARTICLE AU 10 - HAUTEUR.....	44
ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR.....	45
ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	45
ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	46
<i>SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....</i>	<i>46</i>
ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.).....	46
ZONE AUA.....	47
1.2 <i>SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL.....</i>	47
ARTICLE AUA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	47
ARTICLE AUA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	47
<i>SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....</i>	<i>48</i>
ARTICLE AUA 3 - ACCES ET VOIRIE.....	48
ARTICLE AUA 4 - DESSERTTE PAR LES RESEAUX.....	48
ARTICLE AUA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.....	48
ARTICLE AUA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	48
ARTICLE AUA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	48
ARTICLE AUA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE.....	48
ARTICLE AUA 9 - EMPRISE AU SOL.....	49
ARTICLE AUA 10 - HAUTEUR.....	49
1.2.1 ARTICLE AUA 11 - ASPECT EXTERIEUR.....	49
1.2.2 ARTICLE AUA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	49
1.2.3 ARTICLE AUA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	49
1.3 <i>SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....</i>	49
1.3.1 ARTICLE AUA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.).....	49
ZONE AUAI.....	50
<i>SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL.....</i>	<i>50</i>
ARTICLE AUAI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	50
ARTICLE AUAI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	51
<i>SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....</i>	<i>51</i>
ARTICLE AUAI 3 - ACCES ET VOIRIE.....	51
ARTICLE AUAI 4 - DESSERTTE PAR LES RESEAUX.....	52
ARTICLE AUAI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.....	53
ARTICLE AUAI 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	53
ARTICLE AUAI 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	53
ARTICLE AUAI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE.....	54
ARTICLE AUAI 9 - EMPRISE AU SOL.....	54
ARTICLE AUAI 10 - HAUTEUR.....	54
ARTICLE AUAI 11 - ASPECT EXTERIEUR.....	55

ARTICLE AUAI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES	55
ARTICLE AUAI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	55
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	55
ARTICLE AUAI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.).....	55
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	56
ZONE A	57
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE.....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES..	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE ...	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL.....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
ARTICLE A 10 - HAUTEUR	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR.....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
ZONE N	64
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	64
ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	64
ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	66
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	66
ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE	66
ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	67
ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	67
ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	68
ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	68
ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE	69
ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL	69
ARTICLE N 10 - HAUTEUR	69
ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR	69
ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES	70
ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	70
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	70
ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.).....	70

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de Plan Local de l'Urbanisme est établi en vertu des articles L. 123-1 et R. 123-1 conformément aux dispositions de l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

Tous textes relatifs à l'aménagement, à la sécurité et à la salubrité publique (loi, décret, arrêté), et les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L 126.1 du code de l'urbanisme.

Les articles du RNU mentionnés à l'article R 111.1, même en présence d'un PLU approuvé.

Les règles du règlement d'un lotissement continuent de s'appliquer durant une période de dix ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir (sauf exception prévue à l'article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme).

La loi du 27 septembre 1941 relative à la réglementation des fouilles archéologiques, modifiée par le décret du 27 septembre 1994 et la loi du 17 janvier 2001, réglemente en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques ; elle prévoit notamment que « lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet (..). » (article 14 : découvertes fortuites).

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995, relatif au classement des infrastructures sonores. Conformément aux dispositions de ces textes, un arrêté préfectoral définit le classement sonore des infrastructures, précise les secteurs affectés par le bruit, le niveau sonore à prendre en compte et l'isolement acoustique de façade requis.

La loi (modifiée) du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs.

Et notamment, le Code de la Construction et de l'Habitation, le Code Rural, le Code forestier, le Code de l'Environnement, le Code civil.

Cette énumération n'est pas exhaustive.

ARTICLE 2- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Conformément aux dispositions des articles L 123.1 et R 123.4 à R.123.8 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du P.L.U. font apparaître deux grands types de zones :

– **Les zones urbaines et à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement :**

- la zone U correspondant aux parties urbanisées du chef-lieu ; on a distingué :
 - Un secteur Ua, correspondant aux parties anciennes du chef-lieu
 - Un secteur Ub, où la hauteur des murs de clôtures est limitée à 1 mètres.
 - Un secteur Uc dans lequel le COS est fixé à 0.40
 - Un secteur Ui qui correspond à la zone d'activités de la Dague
 - Un secteur Un, non desservi par le réseau public d'assainissement
 - Un secteur Up, correspondant à l'emplacement réservé pour un programme de logement mixte en vertu de l'art. L 123-2-b.
 - Un secteur Ut qui correspond à la zone touristique du Fresnau
 - Un secteur Ui qui correspond aux espaces dédiés aux activités sportives, de loisirs

- la zone Us correspondant au domaine public de la SNCF

- la zone AU urbanisable après modification du PLU (notamment sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté)

- la zone Aua urbanisable pendant la durée du PLU au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone

- la zone 1 Aua urbanisable pendant la durée du PLU sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble à dominante résidentielle.

- la zone AUai destinée à de l'activité artisanale, urbanisable pendant la durée du PLU au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone

– **Les zones naturelles et agricoles, peu ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement :**

- . la zone A, de richesses économiques agricoles, dont on distingue un secteur Ar, sujet à un risque d'inondation.

- . la zone N, recouvrant un secteur de sauvegarde des sites naturels, dont on a distingué :
 - Un secteur NL consacré aux loisirs
 - Des secteurs Np et Npi, correspondant aux périmètres de protection des captages d'eau potable.
 - Un secteur Ne pouvant recevoir un parc éolien
 - Un secteur Nh, correspondant au hameau des Bastets où les nouvelles constructions sont autorisées.
 - Un secteur Nc où seule la construction d'une cabane pour les chasseurs est autorisée.

Le PLU fait également apparaître dans les documents graphiques, comme l'article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme le permet :

- **Des espaces boisés classés** définis à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. (R. 123-11 (a))

- **Les secteurs où l'existence de risques naturels d'inondation** justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature (..). (R. 123-11 (b)). Dans ces secteurs, ne sont autorisés que les ouvrages ou constructions et les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux réseaux d'intérêt public, sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité et la salubrité publique, ainsi que les travaux d'entretien des constructions existantes sans augmentation de l'emprise au sol et l'aménagement des bâtiments sous réserve que les surfaces de plancher habitables se situent au dessus de la côte des plus hautes eaux connue.

- **Les emplacements réservés** (R. 123-11 (d))

- **Les bois à préserver**, identifiés comme éléments du paysage à protéger (art. L 123-1-7°) et localisés sur les documents graphiques (R. 123-11 (h)).

En vertu de l'article R. 123-12, les documents graphiques font également apparaître, dans la zone U :

- **les emplacements réservés en application du b de l'article L. 123-2** en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements.

ARTICLE 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient maximum d'occupation des sols autorisé est fixé par l'article 14 du règlement relatif à chaque zone du Plan Local d'Urbanisme. Toutefois, sous réserve du respect des autres règles d'urbanisme afférentes à la zone dans laquelle est situé le terrain d'emprise, le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions (ou leurs aménagements) à usage de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles définies pour chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules des adaptations mineures aux règles des articles 3 à 13 de chaque zone peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du code de l'urbanisme).

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

ARTICLE 5 – RAPPEL DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES RELATIVES A L'ACTE DE CONSTRUIRE OU A DIVERS MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS.

Le principe général de soumission au permis de construire est énoncé dans les deux premiers alinéas de l'article L.421-1 du code de l'urbanisme :

"Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation, doit, au préalable, obtenir un permis de construire sous réserve des dispositions des articles L.422-1 à L.422-5. Cette obligation s'impose aux services publics et concessionnaires de service public de l'Etat, des régions, des départements et des communes comme aux personnes privées.

"Sous réserve des dispositions des articles L.422-1 et L.422-5, le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume, ou de créer des niveaux supplémentaires."

Il existe deux types de travaux qui ne relèvent pas de la procédure du permis de construire (cf. article L. 421-1 du code de l'urbanisme et l'article) :

- d'une part les travaux qui sont exclus du champ d'application du permis de construire (en raison de leur nature ou de leur faible dimension)
- d'autre part les travaux qui sont exemptés du permis de construire

En outre, les constructions ou travaux exemptés de permis de construire, font l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux (article L. 422-2). En l'occurrence, l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme, sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R 442.1 et suivants.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation de lotir définie aux articles R. 315.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L. 441-2 du Code de l'Urbanisme, **l'édification des clôtures** est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L. 422-2. Toutefois, l'édification des **clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière** n'est pas soumise à la déclaration (exemple : les clôtures de protection des cultures contre les dégâts de gibier).

Les défrichements sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés non classés en application de l'article L. 311-3 du Code forestier. Le classement en Espaces Boisés Classés (L. 130-1 du Code de l'Urbanisme) entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Les **coupes et abattages** d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan en application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6 - INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les installations et les ouvrages techniques liés ou nécessaires aux services et aux équipements d'intérêt général, tels que les postes de transformation d'E.D.F..., devront être intégrés dans le bâtiment principal. En cas de contraintes d'ordre technique ou urbanistique, ils devront s'inscrire dans l'environnement par un traitement approprié (leur implantation et leurs caractéristiques peuvent faire l'objet de l'avis des services concernés).

Toutes les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructures et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type E.D.F., stations de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques...ne sont pas soumis aux articles 3 à 9 des règles de chacune des zones.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET
A URBANISER**

ZONE U

Zone à vocation d'habitat, de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat qui correspond au chef-lieu.

On distingue :

- Un secteur Ua qui correspond à la partie ancienne du chef-lieu, dont les caractéristiques spécifiques d'implantation du bâti nécessitent des règles différentes.
- Un secteur Ub dans lequel la hauteur des murs de clôtures est limitée à 1 mètres.
- Un secteur Uc dans lequel le COS est fixé à 0,40
- Un secteur Up correspondant à l'emplacement réservé pour un programme de logements mixte en vertu de l'article L.123-2-b.
- Un secteur Un, non desservi par le réseau public d'assainissement
- Un secteur Ut qui correspond à la zone touristique du Fresnau
- Un secteur Ul qui correspond aux espaces affectés aux activités sportives et de loisirs.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées soumises à autorisation ou déclaration non nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les constructions à usage :
 - agricole,
 - d'entrepôt commercial
 - industriel
- les dépôts de ferrailles, de remblais, de matériaux, de déchets, de véhicules, etc.,
- les carrières,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les affouillements et exhaussements de sol,
- les terrains de camping et de caravanage.

Secteur Un :

- les logements collectifs

Secteur Ut :

Sont interdites toutes occupations ou utilisations du sol en dehors :

- d'équipements liés au tourisme du Fresnau

Secteur UI

Sont interdites toutes occupations et utilisation du sol en dehors de :

- Des constructions et installations à destination d'équipement sportif, de loisirs ou culturel

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage artisanal ou industriel, sous réserve que les travaux envisagés n'aggravent pas les nuisances supportées par le voisinage,
- l'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes sous réserve que les travaux envisagés n'aggravent pas les nuisances supportées par le voisinage,
- L'aménagement et l'extension limitée du terrain de camping existant,
- L'aménagement et l'extension limitée des constructions à usage agricole existantes, sous réserve que les travaux envisagés n'aggravent pas les nuisances supportées par le voisinage,
- les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de service ou de commerce et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.
- les ouvrages ou constructions et les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux réseaux d'intérêt public, sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité ou la salubrité publique,

- les constructions à usage artisanal ou industriel, sous réserve que leur surface hors œuvre nette n'excède pas les 250 m² et qu'elles ne créent pas de nuisances pour le voisinage
- les lotissements ou groupes d'habitation sous réserve d'un schéma organisé de zone prenant notamment en compte les liaisons avec les zones avoisinantes
- les reconstructions après sinistre, le cas échéant, sous réserve de prescriptions particulières (recul par rapport aux voies).

Secteur Up :

- Les constructions à usage d'habitations sous réserve qu'elles soient réalisées dans le cadre d'un programme de logements mixte incluant de l'habitat intermédiaire ou collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Le long des chemins départementaux n° 105, N° 134 et n° 57, les accès directs doivent être vivement déconseillés. Ils seront limités à un seul par propriété et interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Toute opération d'ensemble doit prévoir une liaison avec les terrains ou opérations riveraines.

ARTICLE U 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.

Assainissement :

- Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis de services techniques responsables ; en aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être déversées sur les trottoirs et les chaussées.

- Eaux usées :

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

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

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

Secteur Un, non desservi par le réseau public d'assainissement :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement, adapté à la nature géologique du sol et à la topographie du terrain concerné conformément aux prescriptions édictées par l'étude technique présentée au Schéma Général d'Assainissement.

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

Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne et basse tension doit être réalisé en souterrain.

Téléphone - Réseaux câblés :

Sauf cas d'impossibilité technique, toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

Dans le secteur Un :

La surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur et agréé par le service technique compétent.

Dans ce cas, la surface d'une parcelle support d'une construction rejetant des eaux usées doit être d'au moins 4 000 m². Celle-ci est ramenée à 1 200 m² si la construction est raccordée à un réseau public d'alimentation en eau potable.

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Cette distance est portée à 3 mètres pour les constructions annexes.

Toutefois, l'aménagement des constructions existantes et comprises pour tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisé.

Des implantations différentes sont admises par rapport aux voies propres aux opérations d'ensemble.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris

voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, des dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les conditions de sécurité des usagers sont requises.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

Secteur Ua :

Sauf indication contraire portée au plan, une façade au moins des constructions édifiées dans une bande de 15 mètres, à compter de l'alignement des voies et emprises publiques, doit être implantée à l'alignement.

Toutefois,

- une construction dont la façade sur rue est supérieure à 14 mètres peut être édifiée, pour une faible partie, en retrait de l'alignement ;
- les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiées en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments ;
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et situées en retrait de l'alignement peuvent être autorisées ;

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, une implantation différente pourra être exigée.

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

L'aménagement d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus peut être admis pour des raisons architecturales et urbanistiques.

Des implantations différentes sont admises dans le cadre d'opérations d'ensemble ou d'un schéma d'organisation de zone.

Secteur Ua :

Dans une bande de 15 mètres de largeur à partir de l'alignement, toute construction doit être édifée en ordre continu (accolée) d'une limite séparative à l'autre. Toutefois, si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 14 mètres de longueur, le bâtiment peut n'être édifée que sur une des limites latérales. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres

Au delà de la bande de 15 mètres pré-citée, toute construction ou partie de construction peut-être implantée en limites séparatives, à défaut la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, des ajustements à cette règle pourront être admis dans le cas de réhabilitation de constructions anciennes, compte tenu de la configuration parcellaire et sur justification architecturale.

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf cas d'impossibilité technique ou de contrainte architectural.

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

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR

La hauteur au faîtage des constructions (d'habitation) est limitée à 8 mètres sauf contraintes techniques dûment justifiées.

La hauteur des constructions annexes implantées à moins de 4 mètres de la limite séparative est limitée à 3 mètres.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à 2 mètres, ni inférieure à 1 mètre.

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

Une hauteur supérieure à 8 mètres pourra toutefois être autorisée :

- pour le programme de logements prévu à « Croix- Blanche » (Emplacement réservé en application du *b* de l'article L.123-2)
- et pour les équipements liés au tourisme dans la zone Ut du Fresnau

Secteur Ua :

La hauteur maximale d'un bâtiment ne doit pas excéder la hauteur moyenne pratiquée dans l'ensemble dont fait partie la construction, avec une tolérance de plus ou moins un mètre.

La réhabilitation ou la rénovation des bâtiments existants devra conserver la hauteur initiale des constructions.

Secteur Ub :

La hauteur des murs de clôture ne doit pas être supérieure à 1 mètre.

1.1.1 ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les constructions devront s'intégrer au bâti existant. Les bases de l'architecture locale doivent être respectées.

Les panneaux photovoltaïques devront être intégrés à la toiture.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions sur buttes artificielles sont interdites.

Les clôtures à l'alignement des voies publiques doivent être constituées d'un mur en maçonnerie d'une hauteur minimale de 1 mètre. Ils peuvent être surmontés d'une grille, le tout ne devant pas dépasser 2 mètres. Tout autre mode de clôture est interdit.

Secteur Ub :

Les murs de clôtures, situés à l'alignement des voies publiques ne peuvent pas être supérieurs à 1 mètre ; ils peuvent toutefois être surmontés d'une grille, le tout ne devant pas dépasser 2 mètres.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par habitation

Constructions à usage de service :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la surface hors œuvre nette du bâtiment.

Constructions à usage de commerce :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70% de la surface hors œuvre nette de vente ou d'exposition.

Hôtels et restaurants :

Une place de stationnement par chambre

Une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Constructions à usage industriel ou artisanal :

Une place de stationnement pour 80 m² de surface hors œuvre nette de l'établissement. Cette norme est ramenée à une place de stationnement pour 200 m² de surface hors œuvre nette pour les entrepôts.

Etablissements scolaires :

Maternelle et école primaire : deux places par classe

Collège : deux places par classe

Secteur UL :

Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte des besoins créés par l'équipement, de ses jours et heures de fréquentation et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement de plus de 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre emplacements.

Un minimum de 10% de la surface du terrain support d'une opération d'ensemble comprenant plus de 10 logements doit être aménagé en espaces communs plantés.

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

Les essences plantées sur les terrains supports des constructions à usage d'habitation, devront de préférence être composées d'essences locales. La plantation d'essences d'ornement, de type cyprès, forsythia, devra être évitée.

Les arbres existant en bon état seront maintenus autant que faire se peut.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.).

Le coefficient des sols est limité à 0,15.

Secteur Uc

Le coefficient des sols est fixé à 0,40.

Secteurs Ut, Ua, Ul et Up :

Non réglementé.

ZONE Ui

Zone destinée à accueillir des activités artisanales, commerciales ou de services.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol en dehors de :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et nécessaires à l'exploitation agricole.
- des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions et définies à l'article Ui 2.

ARTICLE Ui 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

les occupations et utilisation du sol autorisées, après réalisation des équipements manquants :

- les constructions à usage artisanal, commercial ou de service.
- les ouvrages ou constructions et les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux réseaux d'intérêt public, sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité et la salubrité publique.
- les constructions à usage d'habitation sous réserve :
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone,
 - que leur SHON ne dépasse pas 50% de la SHON du bâtiment d'activités sans toutefois dépasser une SHON de 250 m².
 - et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activités
- l'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions avec ou sans changement de destination sous réserve :

- qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère architectural du bâti,
- que l'extension soit limitée à 25% de l'emprise au sol existante. Cette possibilité d'extension ne peut pas être cumulative.

- les piscines et les annexes des bâtiments existants sous réserve qu'elles n'entravent pas l'activité artisanale.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès carrossable de toute construction sur une voie ouverte à la circulation publique doit être aménagé suivant les indications du service responsable de manière à assurer la sécurité des biens et des personnes.

L'accès carrossable de toute construction sur une voie publique de rase campagne doit être traité suivant les indications contenues dans l'annexe « Directives Générales ».

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

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE Ui 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.

A défaut, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particulier sont autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur.

Assainissement :

– Eaux pluviales :

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

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou lorsque les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols, et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Ces aménagements sont à la charge exclusive des propriétaires, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

– Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement, adapté à la nature géologique du sol, conforme aux prescriptions établies dans le Schéma Général d'Assainissement.

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

Electricité

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne et basse tension doit être réalisé en souterrain.

Téléphone - Réseaux câblés

Sauf cas d'impossibilité technique, toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

ARTICLE U1 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des parcelles devra être telle qu'elle puisse recevoir un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et agréé par le service technique compétent.

ARTICLE U1 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 10 mètres au moins de l'axe des voies communales et à 14 mètres au moins de l'axes des voies départementales

Toutefois, l'aménagement des constructions existantes et comprises pour tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisé.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, des dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les conditions de sécurité des usagers sont requises.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

ARTICLE U1 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les construction et leurs annexes peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

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

ARTICLE U1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 10 mètres.

Cette distance peut être réduite à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 5 mètres entre deux façades non percées de baies servant à l'éclairage ou à l'aération de locaux de travail et à condition que les constructions soient dotées de mesures de protections propres à éviter la propagation des incendies.

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR

La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 15 mètres sauf contraintes techniques dûment justifiées.

La hauteur au faîtage des nouvelles constructions à usage d'habitation est limitée à 8 mètres sauf contraintes techniques ou architecturales.

La réhabilitation ou la rénovation des bâtiments devra conserver la hauteur initiale des constructions.

ARTICLE Ui 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE Ui 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Construction à usage d'habitation liée aux activités autorisées : Deux places de stationnement par logement sur la propriété.

Constructions à usage industriel ou artisanal :

Une place de stationnement pour 80 m² de surface hors œuvre nette de l'établissement. Cette norme est ramenée à une place de stationnement pour 200 m² de surface hors œuvre nette pour les entrepôts.

ARTICLE Ui 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement seront plantée d'arbres de haute tige d'essence locale.

Les dépôts seront entourés d'un écran de verdure opaque à feuillage persistant d'une hauteur minimum de 2 m.

Les essences plantées sur les parcelles support de constructions à usage d'habitation devront de préférence être d'origine locale. La plantation d'essences d'ornement, de type cyprès, forsythia, etc. devra être éviter.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

ZONE 1 AUA

Zone peu ou pas équipée, urbanisable pendant la durée du PLU sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble à dominante résidentielle.

Les opérateurs sont tenus de participer aux charges d'équipement induites par l'opération dans le cadre, si nécessaire, de procédures appropriées d'aménagements foncier (lotissement, ZAC) ou de financement (PAE).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées soumises à autorisation ou déclaration non nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage industriel
- les lotissements à usage industriel ou artisanal,
- les dépôts de ferrailles, de remblais, de matériaux, de déchets, de véhicules, etc.,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les carrières,

ARTICLE 1AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- les constructions à usage d'habitation
- les annexes des habitations, les piscines et leurs annexes,
- les constructions à usage de bureaux, de services ou de commerces d'une surface hors oeuvre nette inférieure ou égale à 250 m²,

- les constructions à usage artisanal d'une surface hors œuvre nette inférieure ou égale à 250 m² et qui ne créent pas de nuisances pour le voisinage
- les hôtels, les restaurants,
- les aires de stationnement.

Sous réserve que :

- les constructions soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone ;
- l'aménagement interne soit compatible avec les Orientations d'aménagement ;
- les équipements publics desservant la zone soient adaptés à l'importance de l'opération projetée et qu'ils n'obèrent pas l'aménagement du reste de la zone.

Lorsque les conditions énoncées ci-dessus ne sont pas respectées, seules sont autorisées :

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Toute opération d'ensemble doit prévoir une liaison avec les terrains ou opérations riveraines.

ARTICLE 1AUa 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.

Assainissement :

– Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être rejetés dans le réseau collecteur.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou lorsque les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols, et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

– Eaux usées :

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

A défaut, elles doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol.

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

Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne et basse tension doit être réalisé en souterrain.

Téléphone - Réseaux câblés :

Sauf cas d'impossibilité technique, toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

ARTICLE 1AUa 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 1AUa 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées au plan, les constructions devront s'implanter avec une marge de recul de 8 mètres au minimum de l'axe des voies publiques existantes ou à créer et à 4 mètres au minimum de l'alignement des voies publiques et à 3 mètres de l'alignement des voies de desserte interne.

Toutefois :

l'aménagement, la réfection ou l'extension des constructions existantes déjà édifiés avec des règles d'implantation différentes par rapport aux voies et emprises publiques est autorisée.

Les piscines non couvertes devront respecter un recul de 3 mètres minimal par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Ces règles ne sont pas applicables aux constructions indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, une implantation différente pourra être exigée : les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage ne devront pas gêner la visibilité.

ARTICLE 1AUa 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

Toutefois :

- les constructions annexes peuvent s'implanter en limite séparative si leur hauteur n'excède pas 3.50 mètres,

- les constructions pourront joindre la limite de parcelle pour établir des bâtiments jointifs équivalents en hauteur d'architecture similaire,
- l'aménagement, la réfection ou l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus peut être admise,
- les piscines non couvertes doivent être situées à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives sauf configuration particulière liée à la topographie du terrain ou à la forme de la parcelle.
- l'aménagement d'un bâtiment ne respectant les règles énoncés ci-dessus peut être admis pour des motifs architecturaux ou urbanistiques.

ARTICLE 1AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter librement sur la parcelle, sous réserve du respect des règles définies aux articles 1AUa 6 et 1AUa 7.

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf cas d'impossibilité technique ou de contrainte architectural.

Notamment, elles peuvent être disjointes des volumes principaux à condition que leur aspect extérieur soit en harmonie avec le bâtiment principal.

ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 35% de la surface du terrain

ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit et du faîtage.

Par sol existant il faut considérer :

- le terrain obtenu après terrassements dans le cas où il est nécessaire d'effectuer un déblai sur le terrain initial,
- le terrain naturel avant terrassements dans le cas où il est nécessaire d'effectuer un remblai sur le terrain initial.

En limite séparative, les constructions, ne devront pas excéder 3,5 m de hauteur au faîtage, sauf à être jumelées sans décalage de part et d'autre de la limite, auquel cas les hauteurs ne pourront excéder 8 m à l'égout et 9,5 m au faîtage.

Dans les autres cas, les constructions ne devront pas s'élever à plus de 8 mètres à l'égout du toit.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les installations techniques de service public.

la hauteur des pylônes support d'éclairage public n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Façades :

- les murs séparatifs et murs aveugles doivent être en harmonie avec les façades. L'aspect extérieur devra relever d'une certaine unité avec l'environnement bâti. Les teintes blanche, vive ou froide sont proscrites ainsi que les polychromies ;
- sauf à être en pierres apparentes, les façades devront être enduites (ou éventuellement badigeonnées). Dans le cas d'une maçonnerie de pierre, la façade sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable ou enduite au même mortier ;
- lorsque les murs de façade sont de couleur (rouge, vert, jaune), ils devront être dans les tons pastels, et non dans les tons vifs ;
- Les imitations de matériaux telles que fausse brique, fausse pierre, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux en vue d'être recouverts, sont interdites ;
- L'utilisation de colonnes décoratives ou tout autre élément architecturale anachronique ou étranger à l'architecture locale sont interdits. Dans le cas de restauration, les ornements existants seront conservés ou restitués ;

Annexes

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes soins et caractéristiques que le bâtiment principal et suivant les mêmes règles.

Antennes- Climatiseurs- Edicules techniques

- Les climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air doivent être intégrés à la structure et faire l'objet d'un traitement spécifique.

Toitures :

- les toitures à un pan sont interdites hormis pour les équipements publics ou les constructions d'intérêt générale ainsi que les constructions annexes en fonds de parcelles n'excédant pas une hauteur de 3.50 m à condition qu'elles ne soient pas visibles depuis la voie publique ou privé. Les pans coupés sont autorisés en pignon ;
- les toitures seront couvertes de tuiles rondes de teintes claires ou vieilles ; le panachage de tuiles de couleurs différentes est interdit ;
- les chiens assis sont interdits ;
- les souches de cheminées devront être réalisées aussi près que possible du faîtage et avoir une forme parallélépipédique. Lorsqu'elles ne sont pas construites en pierres, elles devront être enduites ;
- Les conduits apparents en saillies sont interdits à l'exception de ceux des eaux pluviales.

Percements :

- les nouveaux percement réalisés à l'occasion d'une extension ou non sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnement de la façade initiale.

Clôtures :

- Les murs de clôture à l'alignement des voies publiques devront être réalisés dans les tons préconisés et dans des maçonneries identiques à celles des façades des bâtiments.

La clôture tant à l'alignement qu'en limite séparative sera constituée :

- ◆ de mur bahut de 1 m de hauteur doublé par une haie vive d'essences locales après avoir été surmontés éventuellement d'un grillage vert ou d'une grille simple d'1 m de hauteur maximum ;
- Les portes et portails seront de forme simple et peints. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.
- Les citernes de combustibles ou autres produits seront enterrées ou, à défaut, masquées par un traitement paysager (haies vives).
- Les conduites d'alimentation depuis les citernes seront enfouies.
- Les soutènements et les parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes

Les constructions sur buttes artificielles sont interdites.

ARTICLE 1AUa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par habitation

Constructions à usage de service :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la surface hors œuvre nette du bâtiment.

Constructions à usage de commerce :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70% de la surface hors œuvre nette de vente ou d'exposition.

Hôtels et restaurants :

Une place de stationnement par chambre

Une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Constructions à usage industriel ou artisanal :

Une place de stationnement pour 80 m² de surface hors œuvre nette de l'établissement. Cette norme est ramenée à une place de stationnement pour 200 m² de surface hors œuvre nette pour les entrepôts.

Etablissements scolaires :

Maternelle et école primaire : deux places par classe

Collège : deux places par classe

Ces règles peuvent être aménagées en fonction de l'opération d'ensemble.

ARTICLE 1AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences plantées sur les terrains supports des constructions à usage d'habitation, devront de préférence être composées d'essences locales. La plantation d'essences d'ornement, de type cyprès, forsythia, devra être évitée.

Les arbres existants en bon état seront maintenus ou remplacés. La position des plantations de remplacement pourra être différente en fonction des impératifs du plan masse. Ces plantations devront s'inscrire dans une logique paysagère globale.

Un minimum de 15 % de la surface de l'opération d'ensemble doit être aménagé en espaces communs paysagers.

Sur les aires de stationnement des arbres doivent être plantés, à raison d'un arbre de grande tige d'essence locale pour 2 emplacements.

Les aires de stationnement supérieures à 5 places et les aires de manœuvre doivent ménager une marge plantée d'une largeur minimum de 2 mètres formant un écran végétal vis à vis des limites séparatives.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.).

Le COS est fixé à 0.4

Le COS n'est pas applicable aux équipements publics.

ZONE AU

Zone peu ou pas équipée, réservée pour une urbanisation future. La configuration foncière, la localisation et l'absence d'équipements sur cette zone nécessitent une réflexion d'ensemble qui doit conduire à un aménagement organisé (sous la forme d'une ZAC notamment), et ce, après modification ou révision du PLU.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :


- les installations classées soumises à autorisation ou déclaration non nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage industriel
- les lotissements à usage industriel ou artisanal,
- les dépôts de ferrailles, de remblais, de matériaux, de déchets, de véhicules, etc.,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les carrières,

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

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

- les ouvrages ou constructions et les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux réseaux d'intérêt public, sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité ou la salubrité publique,

Les constructions à usage :

- d'équipement collectif,
 - d'habitat
 - de bureaux ou de services
 - artisanal
 - hôtelier
 - de commerce
- 
- compatibles avec le voisinage
d'habitat de la zone

sous réserve que :

- la conception et la localisation du projet ne conduise pas à des surfaces résiduelles inconstructibles dans la zone
- le projet soit compatible avec le développement ultérieur de la zone, dans le cas où il n'en occuperait pas l'intégralité ; il devra notamment veiller à ne pas compromettre la desserte par les VRD du reste de la zone
- les équipements publics desservant la zone soient adaptés à l'importance de l'opération projetée

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Toute opération d'ensemble doit prévoir une liaison avec les terrains ou opérations riveraines.

ARTICLE AU 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.

Assainissement :

– Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être rejetés dans le réseau collecteur.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou lorsque les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols, et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

– Eaux usées :

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

A défaut, elles doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol.

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

Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne et basse tension doit être réalisé en souterrain.

Téléphone - Réseaux câblés :

Sauf cas d'impossibilité technique, toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Si l'opération prévoit l'équipement de la zone en assainissement collectif, il n'est pas fixé de règle particulière.

A défaut, la superficie minimale des parcelles devra être telle qu'elle puisse recevoir un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et agréé par le service technique compétent.

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

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

Cette distance est portée à 3 mètres pour les constructions annexes.

Toutefois, l'aménagement des constructions existantes et comprises pour tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisé.

Des implantations différentes sont admises par rapport aux voies propres aux opérations d'ensemble.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, des dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les conditions de sécurité des usagers sont requises.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Des implantations différentes sont admises dans le cadre d'opérations d'ensemble.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf cas d'impossibilité technique ou de contrainte architectural.

Notamment, elles peuvent être disjointes des volumes principaux à condition que leur aspect extérieur soit en harmonie avec le bâtiment principal.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR

La hauteur au faitage des constructions est limitée à 8 mètres sauf contraintes techniques dûment justifiée.

La hauteur des constructions annexes implantées à moins de 4 mètres de la limite séparative est limitée à 3 mètres.

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

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les constructions sur buttes artificielles sont interdites.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par habitation

Constructions à usage de service :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la surface hors œuvre nette du bâtiment.

Constructions à usage de commerce :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70% de la surface hors œuvre nette de vente ou d'exposition.

Hôtels et restaurants :

Une place de stationnement par chambre

Une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Constructions à usage industriel ou artisanal :

Une place de stationnement pour 80 m² de surface hors œuvre nette de l'établissement. Cette norme est ramenée à une place de stationnement pour 200 m² de surface hors œuvre nette pour les entrepôts.

Etablissements scolaires :

Maternelle et école primaire : deux places par classe

Collège : deux places par classe

Ces règles peuvent être aménagées en fonction de l'opération d'ensemble.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences plantées sur les terrains supports des constructions à usage d'habitation, devront de préférence être composées d'essences locales. La plantation d'essences d'ornement, de type cyprès, forsythia, devra être évitée.

Les arbres existants en bon état seront maintenus autant que faire se peut.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.).

Non réglementé.

ZONE AUA

Zone peu ou pas équipée, urbanisable pendant la durée du PLU au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

1.2 SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme, sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R 442.1 et suivants.

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Cf. UC

ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Cf. UC

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

Cf. UC

Le long du chemin départemental n° 107, les accès directs sont interdits pour des raisons de sécurité et de cohérence urbaine. La desserte des constructions devra être réalisée selon le schéma de voirie défini dans le PADD.

ARTICLE AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. UC et UCa pour les eaux usées.

ARTICLE AUa 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Cf. UCa

ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cf. UC

ARTICLE AUa 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cf. UC

ARTICLE AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Cf. UC

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR

Cf. UCb

1.2.1 ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR

Cf. UC

1.2.2 ARTICLE AUa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cf. UC

1.2.3 ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Cf. UC

1.3 SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1.3.1 ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.).

Cf. UC

ZONE AUai

Zone peu équipée à vocation d'activités commerciales, artisanales ou industrielles, urbanisable pendant la durée du POS au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone tels qu'ils ont été définis dans les Orientations d'aménagement.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme, sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R 442.1 et suivants.

ARTICLE AUai 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation,
- les lotissements à usage d'habitation,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les carrières,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public.

ARTICLE AUai 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Les occupations et utilisations du sol autorisées, après réalisation des équipements manquants :

- les constructions à usage :
 - de service
 - artisanal ou industriel
 - d'entrepôts commerciaux
 - de stationnement

- les installations classées

- les équipements collectifs directement liés aux activités de la zone les constructions à usage d'habitation sous réserve :
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone
 - et que leur SHON ne dépasse pas 50% de la SHON du bâtiment d'activités sans toutefois dépasser une SHON de 250 m²
 - et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment

- les constructions à usage de commerce sous réserve que leur surface de vente soit supérieur à 50 m².

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUai 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

En l'occurrence, un seul accès doit être créé sur le chemin départemental n° 6 sauf contrainte technique.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE AUai 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.

Assainissement :

– Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être rejetés dans le réseau collecteur.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou lorsque les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols, et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

– Eaux usées :

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

A défaut, elles doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol.

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

Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne et basse tension doit être réalisé en souterrain.

Téléphone - Réseaux câblés :

Sauf cas d'impossibilité technique, toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

ARTICLE AUai 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Si l'opération prévoit l'équipement de la zone en assainissement collectif, il n'est pas fixé de règle particulière.

A défaut, la superficie minimale des parcelles devra être telle qu'elle puisse recevoir un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et agréé par le service technique compétent.

ARTICLE AUai 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Cette distance est portée à 3 mètres pour les constructions annexes.

Toutefois, l'aménagement des constructions existantes et comprises pour tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisé.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, des dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les conditions de sécurité des usagers sont requises.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

ARTICLE AUai 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 mètres.

En limite de zone, la distance d'implantation doit être égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 10 mètres.

Des implantations différentes sont admises dans le cadre d'opérations d'ensemble.

ARTICLE AUai 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 10 mètres.

Cette distance peut être réduite à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 5 mètres entre deux façades non percées de baies servant à l'éclairage ou à l'aération de locaux de travail et à condition que les constructions soient dotées de mesures de protections propres à éviter la propagation des incendies.

ARTICLE AUai 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUai 10 - HAUTEUR

La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 15 mètres sauf contraintes techniques dûment justifiées.

ARTICLE AUai 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les constructions sur buttes artificielles sont interdites.

ARTICLE AUai 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

La surface de stationnement sera au moins égale à 60% de la surface du plancher œuvre nette de la construction.

ARTICLE AUai 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'utilisation d'espèces locales est vivement conseillée.

Les accotements des voiries internes seront plantés en arbres d'alignement sur pelouse.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUai 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.).

Non réglementé.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
ET NATURELLES**

ZONE A

Zone équipée ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

On distingue un secteur Ar, sujet à un risque d'inondation.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme, sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R 442.1 et suivants.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol en dehors :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et nécessaires à l'exploitation agricole.
- des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions et définies à l'articles A 2.

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

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

Les occupations et utilisations du sol autorisées, après réalisation des équipements manquants :

- les constructions à usage d'habitation de l'exploitant agricole (et leurs annexes) sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires aux activités agricoles. La construction doit être implantée à proximité immédiate du bâtiment principal de l'exploitation agricole, sauf impossibilité technique, dans la limite de 170 m² de SHON, et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager

- les installations classées directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve qu'elles s'insèrent dans l'environnement par un traitement paysager approprié et que les caractéristiques des effluents produits ainsi que la capacité d'épuration et d'évacuation du sol permettent la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement,
- les ouvrages ou constructions et les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux réseaux d'intérêt public, sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité et la salubrité publique.
- les installations et travaux divers compatibles avec la vocation de la zone, sous réserve qu'ils s'inscrivent dans l'environnement par un traitement approprié.
- Les activités destinées à l'accueil touristique complémentaires à l'activité de l'exploitation agricole à condition qu'elles soient aménagées dans les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- L'aménagement et la réfection des constructions, dans les volumes existants, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère architectural du bâti.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés à valeur patrimoniale dans les documents graphiques au titre de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme dans la mesure, où le volume et les murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture.

Secteur Ar

- les ouvrages ou constructions et les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux réseaux d'intérêt public, sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité et la salubrité publique,
- les travaux d'entretien des constructions existantes sans augmentation de l'emprise au sol et l'aménagement des bâtiments sous réserve que les surfaces de plancher habitables se situent au dessus de la côte des plus hautes eaux connue.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès carrossable de toute construction sur une voie ouverte à la circulation publique doit être aménagé suivant les indications du service responsable de manière à assurer la sécurité des biens et des personnes.

L'accès carrossable de toute construction sur une voie publique de rase campagne doit être traité suivant les indications contenues dans l'annexe « Directives Générales ».

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

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

A défaut, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particulier sont autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur.

Assainissement :

– Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure. Les eaux pluviales issues des constructions et de l'imperméabilisation des terrains, qui leurs sont liés, ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou lorsque les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols, et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Ces aménagements sont à la charge exclusive des propriétaires, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

– Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement, adapté à la nature géologique du sol, conforme aux prescriptions établies dans le Schéma Général d'Assainissement.

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

Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne et basse tension doit être réalisé en souterrain.

Téléphone - Réseaux câblés :

Sauf cas d'impossibilité technique, toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des parcelles devra être telle qu'elle puisse recevoir un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et agréé par le service technique compétent.

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

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 10 mètres au moins de l'axe des voies publiques communales et à 14 mètres au moins de l'axe des voies départementales.

Toutefois, l'aménagement des constructions existantes et comprises pour tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisé.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, des dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les conditions de sécurité des usagers sont requises.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

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

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

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR

La hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 15 mètres sauf contraintes techniques dûment justifiées.

La hauteur au faîtage des nouvelles constructions à usage d'habitation est limitée à 8 mètres sauf contraintes techniques ou architecturales.

La réhabilitation ou la rénovation des bâtiments existants devra conserver la hauteur initiale des constructions.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

En cas de forte déclivité, les constructions devront être intégrées à la pente.

POUR LES CONSTRUCTIONS BENEFICIANT DU CHANGEMENT DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L123-3-1

Le présent article s'applique aux bâtiments ou ensembles d'anciens bâtiments agricoles et à leurs abords immédiats, situés dans la zone agricole, désignés au PLU (cf. plan de zonage) en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et qui pourront bénéficier d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Il vise à assurer la préservation des principales caractéristiques de ces bâtiments agricoles (grands volumes simples, fonctionnels et sobres...) et de leurs abords immédiats.

D'une manière générale, en cas de transformation motivée par le changement de destination des édifices identifiés au plan de zonage, les adaptations seront limitées aux nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation. On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou partie du bâtiment concernée, en excluant tout pastiche.

Elles doivent par ailleurs respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment en excluant toute adjonction de détails se référant à des architectures montagnardes, rurales, urbaines,...

Implantation, volumétrie, éléments constitutifs

Les principales caractéristiques des bâtiments ou ensembles désignés ne peuvent être altérés. Le volume et l'ordonnance des édifices doivent être conservés.

Toiture

Les éventuelles adaptations de toiture, les côtes d'égout et les pentes doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice ou partie d'édifice par référence à sa destination d'origine.

Dans la mesure du possible, le matériau de couverture sera à conserver ou à restituer. A défaut, le matériau de couverture de substitution présentera la même texture et la même teinte que le ou les matériaux dominants, dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment et du voisinage.

Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou à reconstituer. Est à bannir toute transposition anachronique de détails architecturaux ruraux, montagnards ou urbains sortis de leur contexte. En particulier les pastiches d'architecture traditionnelle anachronique (faux bardages, balcons d'agrément pseudo rustiques ou à référence urbaine,...) sont interdits.

Les fenêtres à petit bois dites aussi à « carreaux dauphinois » sont à privilégier.

Dans le cas où les nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation imposent des créations d'ouvertures nouvelles, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice.

Ravalements

Pour les revêtements de façades, des solutions simples et couvrantes seront privilégiées, en excluant tout « faux rustique » ou détournage de pierre. La réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support (mortier, enduit, chaux, peinture).

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bâtiments d'élevage industriel et les dépôts doivent être accompagnés par des rangées d'arbres de haute tige d'essence locale ou d'une masse boisée de manière à masquer au mieux les constructions.

Les essences plantées sur les parcelles support de constructions à usage d'habitation devront de préférence être d'origine locale. La plantation d'essences d'ornement, de type cyprès, forsythia, etc. devra être évitée.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.).

Non réglementé.

ZONE N

Zone naturelle et forestière, équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

On distingue :

- Un secteur NL qui correspond à une zone naturelle à vocation de loisirs,
- Un secteur Ne qui correspond à une zone d'implantation d'éoliennes,
- Des secteurs Np et Npi qui correspondent aux périmètres de protection rapprochée et immédiate des captages d'eau potable.
- Un secteur Nh, correspondant au hameau des Bastets, dans lequel les constructions nouvelles peuvent être autorisées.
- Un secteur Nc où la construction d'une cabane pour les chasseurs est autorisée.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme, sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R 442.1 et suivants.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol en dehors de :

- Les installations publiques d'intérêt général (telles que celles liées au développement touristique et de mise en valeur du patrimoine)
- Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions à l'article N 2

Secteur NL :

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol en dehors de :

- l'extension du camping existant
- les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions à l'article N 2

Secteur Ne :

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol en dehors de :

- les constructions, aménagements, affouillement et exhaussements nécessaires à la mise en œuvre de l'activité liée aux éoliennes.

Secteur Np et Npi

Sont interdites :

- Les constructions de toute nature
- Les installations potentiellement très polluantes dont :
 - les élevages intensifs
 - les installations classées
 - le stockage de produits chimiques ou phytosanitaires
 - les stockages et canalisations d'hydrocarbure
 - les stockages de lisiers, fumiers et matières fermentescibles
 - les canalisations maîtresses d'assainissement
 - Les constructions de toute nature

Secteur Nc :

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol en dehors de :

- La construction d'une cabane pour les chasseurs

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

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

- l'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions avec ou sans changement de destination sous réserve :
 - qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère architectural du bâti
 - que l'extension soit limitée à 25% de l'emprise au sol existante. Cette possibilité d'extension ne peut pas être cumulative.
- l'aménagement et l'extension limitée des constructions à usage agricole existantes, sous réserve que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage,
- les ouvrages ou constructions et les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux réseaux d'intérêt public, sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité ou la salubrité publique,

Secteur NL :

- l'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions avec ou sans changement de destination sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère architectural du bâti et que l'extension soit limitée à 25% de l'emprise au sol existante. Cette possibilité d'extension ne peut pas être cumulative.
- La création d'un complexe « hôtellerie – restauration » sous réserve d'une bonne insertion paysagère – dans ce cas, l'extension de bâtiments existants pourra être supérieure à 25%.

Secteur Nh :

- les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute construction à usage d'habitation doit avoir un accès carrossable par les tous temps à une voie publique ou privée.

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.

A défaut, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particulier sont autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur.

Secteur Ne et Nc :

Non réglementé.

Assainissement :

– Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement conforme aux prescriptions établies dans le schéma général d'assainissement.

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

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur et agréé par le service technique compétent.

En dehors du secteur Nh :

La surface d'une parcelle support d'une construction rejetant des eaux usées doit être d'au moins 4000 m². Celle-ci est ramenée à 1 200 m² si la construction est raccordée à un réseau public d'alimentation en eau potable.

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

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 10 mètres de l'axe des voies publiques communales et 15 mètres de l'axe des voies publiques départementales.

Toutefois, l'aménagement des constructions existantes et comprises pour tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisé.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, des dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les conditions de sécurité des usagers sont requises.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

Secteurs Nc, NL et Ne :

Des implantations différentes pourront y être autorisées compte tenu de la particularité des constructions permises dans ces secteurs.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Secteurs Nc, NL et Ne :

Des implantations différentes pourront y être autorisées compte tenu de la particularité des constructions permises dans ces secteurs.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR

La réhabilitation ou la rénovation des bâtiments existants devra conserver la hauteur initiale des constructions.

Secteur Nh :

La hauteur au faitage des nouvelles constructions à usage d'habitation est limitée à 8 mètres sauf contraintes techniques ou architecturales.

Secteurs NL et Ne :

Non réglementé.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Secteurs Nc, NL et Ne :

L'insertion des nouvelles constructions dans le cadre naturel et bâti devra faire l'objet de soins particuliers.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.).

Non réglementé.