

Département de l'Isère

Commune de Brangues

Plan local d'urbanisme

Règlement écrit

Pièce n°5

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
approuvant la révision du P.O.S.
valant P.L.U.

En date du
Le Maire

Février 2014

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
<input type="checkbox"/> CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone UA avec le secteur UAe et les sous-secteurs UAa, UAea, UAd, UAed et UAd1	14
<input type="checkbox"/> CHAPITRE 2 - Dispositions applicables à la zone UH avec les sous-secteurs UHa et UHd	22
<input type="checkbox"/> CHAPITRE 3 - Dispositions applicables à la zone UI avec les sous-secteurs UIa et UId	29
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	36
<input type="checkbox"/> CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone 1AUi avec le sous-secteur 1AUia	37
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	44
<input type="checkbox"/> CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone A avec les secteurs Ah et An, ainsi que les sous-secteurs Aa, Aha, Ana Ad, Ahd et And	45
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	52
<input type="checkbox"/> CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone N avec les secteurs Nc, Nh, Nhc et Nl, ainsi que les sous-secteurs Na, Nca, Nha, Nhca, NLa, Nd et Ncd	53
TITRE 6 - ANNEXES	61

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent titre I est composé de deux parties :

➔ *Le sous-titre I, relatif aux dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire,*

➔ *Le sous-titre II, relatif aux définitions de base.*

SOUS-TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

Article 1 - Champ d'Application Territorial du Plan

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

Il fixe sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

Il délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1.- Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.

2.- Les articles R 111.2, R 111.4, R 111.15, R 111.21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après :

Article R 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (1).

(1) Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal (alerter M. le Directeur Régional des Affaires Culturelles - Le Grenier d'Abondance - 6, Quai Saint Vincent - 69283 LYON CEDEX 01 - ☎ 04.72.00.44.50).

Article R 111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

3.- Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'urbanisme :

Les dispositions des articles L 442.9 à L 442.14 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

4.- Principe de réciprocité (article L.111.3 du Code Rural)

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »

5.- Utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable

« Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le premier alinéa n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30-1 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du présent code.

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. L'avis de l'architecte des Bâtiments de France est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme. Le projet de délibération est mis à la disposition du public en vue de recueillir ses observations pendant une durée d'un mois avant la réunion du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public.

A compter de la publication de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux deux alinéas précédents, interdirait ou limiterait l'installation des dispositifs énumérés au premier alinéa fait l'objet d'une justification particulière. »

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé, en zones délimitées par un tiret, et repérées au plan par les indices suivants :

Zones urbaines

Zones U dites zones urbaines déjà urbanisées, dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et éventuellement à l'intérieur de ces zones, la localisation des terrains cultivés à protéger et inconstructibles en application de l'article L123-1-5-9 du code de l'Urbanisme.

Zones à urbaniser

Zones AU dites zones à urbaniser, correspondant aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, dont les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement, lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Zones agricoles

Zones A dites zones agricoles, équipées ou non, à protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Zones naturelles et forestières

Zones N dites zones naturelles et forestières, équipées 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.

Le Plan comporte aussi :

- Les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme
- Les éléments du paysage à préserver au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts, institués au titre de l'article L123-1-5-8° du code de l'urbanisme

-Les emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements au titre de l'article L123-2-b du code de l'urbanisme

-Les voies le long desquelles une implantation en limite d'emprise ou à l'alignement du bâti existant est exigée

-Les clôtures à protéger dans le cadre de l'Aire de valorisation du patrimoine, vis-à-vis desquelles des règles particulières d'implantation des constructions sont exigées

-Les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du plan d'exposition aux risques, repéré au règlement graphique par une trame spécifique : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces périmètres de risques, le pétitionnaire doit se reporter au document de plan d'exposition aux risques valant servitude d'utilité publique, et joint au dossier de PLU dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique

-Les bâtiments d'élevage, indiqués à titre d'information.

Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles

Les dispositions des articles 3 à 13, sauf pour les interdictions, des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L123-1-9 du code de l'Urbanisme).

Article 5 - Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-12-d du code de l'urbanisme

- En dehors des cas prévus par l'article R421-28 du code de l'urbanisme, le permis de démolir s'applique dans les conditions définies à l'article R421-27 du code de l'urbanisme

- Dans les espaces boisés classés :

- . les demandes de défrichement sont irrecevables,
- . les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation

- Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation exceptés pour les bois énumérés à l'article L 342-1 du code Forestier

- Dans les zones archéologiques, les autorisations de construire sont soumises à l'avis du Directeur Régional des Affaires Culturelles qui pourra édicter des prescriptions spéciales pour la conservation ou la préservation d'un site.

SOUS-TITRE II - DEFINITIONS DE BASE

Affouillement - Exhaussement des sols :

A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés sont soumis à déclaration préalable.

A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares sont soumis à permis d'aménager.

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager : les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

Défrichage

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichage se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la

destination du terrain.

Emplacement Réservé

- Article L 123-17 du Code de l'Urbanisme

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais fixés au L 230-1 et suivants.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard 2 ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un Plan d'Occupation des Sols peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L 13.10 et L 13.11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

- Article R 123-10 du Code de l'Urbanisme

Les emplacements réservés pour les ouvrages et les voies publics, les installations d'intérêt général ou les espaces verts sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois le propriétaire d'un terrain, dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite, et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogations.

Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines quelque soit la régularité de son tracé.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le P.L.U. ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L 111.1 et L 111.2 du Code de la Voirie Routière).

Surface de plancher

Article R112-2 du code de l'urbanisme :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Annexes à l'habitation

Les annexes sont des bâtiments isolés, de petite dimension et dont le fonctionnement est lié à la construction principale, sans usage de logement, exemples : abris de jardin, bûchers ou garages à proximité de l'habitation principale.

Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles (L311-1 du code rural et de la pêche maritime)

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières

provenant de ces exploitations. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

La reconstruction à l'identique (article L 111-3 du code de l'urbanisme)

Elle est autorisée, lorsque cette reconstruction concerne un bâtiment détruit par un sinistre, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le P.L.U. en dispose autrement, et dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond aux espaces urbanisés à vocation principale d'habitat, situés dans le bourg et le hameau de Pierre Brune. Ces secteurs bâtis sont destinés à être densifiés et à accueillir une urbanisation mixte à dominante résidentielle incluant de l'habitat, des activités économiques et des équipements.

La zone UA comprend donc des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Le secteur UAe est spécifiquement réservé aux équipements publics ou aux services d'intérêt collectif.

Les sous-secteurs UAa, UAea, UAd, UAed et UAd1 ont été établis en cohérence avec la délimitation des zones d'assainissement dans le cadre du schéma directeur d'assainissement, ainsi qu'avec les besoins de renforcement des équipements collectifs d'assainissement des eaux usées :

- les sous-secteurs UAa et UAea correspondent aux zones d'assainissement autonome du schéma directeur d'assainissement
- les sous-secteurs UAd et UAed correspondent aux zones d'assainissement collectif du schéma directeur d'assainissement
- le sous-secteur UAd1 correspond aux zones d'assainissement collectif futur du schéma directeur d'assainissement. Il s'agit d'un sous-secteur non constructible en raison de la nécessité préalable d'un renforcement de la station et d'une extension des réseaux.

En ce qui concerne les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du Plan d'Exposition aux Risques d'Inondation (P.E.R.I.) : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces périmètres de risques repérés au règlement graphique par une trame spécifique, le pétitionnaire doit prendre en compte le règlement du P.E.R.I., document valant servitude d'utilité publique et inséré dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.

En ce qui concerne les zones situées au sein du périmètre de l'Aire de Valorisation du Patrimoine (A.V.A.P.) : le pétitionnaire doit prendre en compte la réglementation de l'A.V.A.P. annexée au dossier de PLU.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les garages collectifs de caravanes
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- les constructions agricoles nouvelles
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs

Dans le secteur UAd1 uniquement : les constructions sont interdites, à l'exception des annexes fonctionnelles liées aux bâtiments existants.

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

- les constructions à usage d'activités, les entrepôts peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fonctionnement et leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants

Dans le secteur UAe uniquement : les constructions et installations devront être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

En ce qui concerne les parcs, jardins et espaces naturels, identifiés par une trame spécifique au règlement graphique au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

- les équipements et installations d'infrastructures
- les constructions nécessaires à l'entretien des parcs, jardins et espaces naturels dans la limite de 15 m² de surface de plancher.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

- les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic

-les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie

-les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

-toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2.) Assainissement des eaux usées :

-les dispositions applicables sont celles du zonage et du schéma directeur d'assainissement en vigueur

-dans les sous-secteurs UAd, UAd1 et UAed, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur

-dans les sous-secteurs UAa et UAea, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur sera mis en place

-l'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

-les dispositions applicables sont celles du zonage et du schéma directeur d'assainissement en vigueur

-toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux pluviales. Les points de rejets à prendre en compte sont ceux définis par le plan d'ensemble des réseaux existants et annexé au dossier de PLU

-pour ces nouveaux raccordements, des objectifs qualitatifs ou quantitatifs sur le rejet d'eaux pluviales en fonction de la capacité des ouvrages existants pourront être exigés en fonction de la capacité des ouvrages existants

-toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant et sous réserve que le pétitionnaire justifie la faisabilité technique des dispositifs prévus, les eaux doivent :

- . soit être évacuées vers un exutoire
- . soit infiltrées en totalité sur le terrain.

4.) Electricité, téléphone, télédiffusion :

-pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements particuliers aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur les parties privatives.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- non réglementées.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

-sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées par rapport à limite d'emprise des voies selon les modalités suivantes :

1/ Le long des routes départementales situées hors agglomération : avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie

2/ Le long des autres voies :

. soit à l'alignement, parallèlement ou perpendiculairement à la rue

. soit en retrait selon les modalités suivantes :

a/ uniquement le long des alignements de tirets portés au règlement graphique avec en légende « principes d'alignement à respecter » : en retrait par rapport à l'alignement, sous réserve de maintenir un alignement par rapport à la rue par le biais d'une annexe

b/ en présence d'une clôture à protéger dans le cadre de l'Aire de valorisation du patrimoine, repérée au règlement graphique

c/ le long des autres voies : avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise

- ces règles ne s'appliquent pas :

. pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics

. pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver le non respect par rapport à la règle.

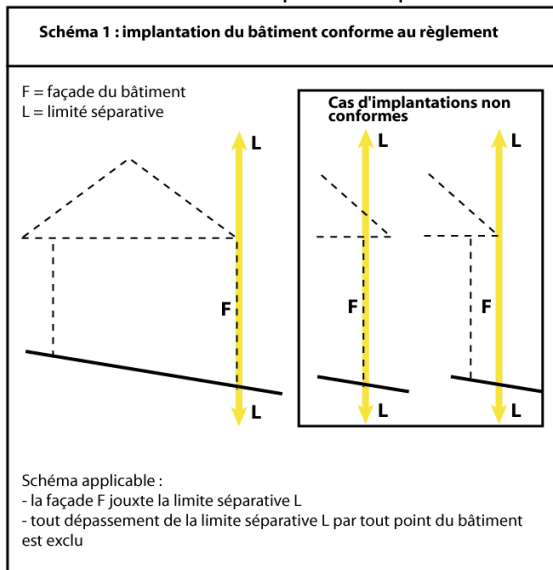
ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le bâtiment à construire doit être implanté par rapport aux limites séparatives suivant les possibilités définies ci-dessous :

Possibilité n°1 :

La façade du bâtiment à construire jouxte la limite séparative, tout dépassement de cette limite par tout point du bâtiment étant exclue

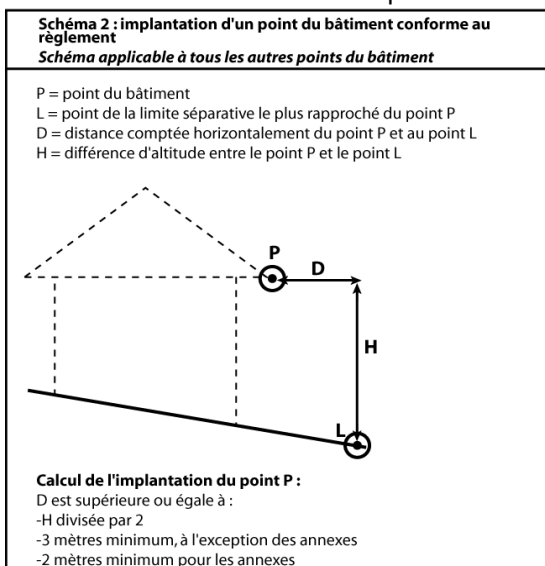
Schéma illustratif de la première possibilité :



Possibilité n°2 :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres en ce qui concerne les annexes et à 3 mètres en ce qui concerne les autres bâtiments

Schéma illustratif de la seconde possibilité :



Ces règles ne s'appliquent pas :

- . pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics
- . pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver le non respect par rapport à la règle
- . en présence d'une clôture à protéger dans le cadre de l'Aire de valorisation du patrimoine, repérée au règlement graphique.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- non réglementée

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

- non réglementée

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

-la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres

-la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures

-les ouvrages techniques (exemple : silo), cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

-il est rappelé que les articles L111-6-2 et R 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables en présence d'un PLU

-les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages

-les mouvements de sols, exhaussements et affouillements sont limités à 1 mètre en remblai et en déblai cumulés, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements et installations d'infrastructures

-les dépôts et stockages doivent faire l'objet d'un aménagement et d'un entretien de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés

-la hauteur maximale des clôtures sera de 2 m.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

-le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et à défaut sur un terrain situé à moins de 300 mètres de ce dernier

-pour les constructions à destination d'habitation, il est demandé au minimum une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.

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

-les haies végétales seront obligatoirement composées d'essences locales, ainsi que de quatre essences végétales minimum. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement

-les espaces boisés classés, tels qu'ils figurent au règlement graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme

En ce qui concerne les boisements et les secteurs boisés humides, repérés au règlement graphique au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme : seront précédés d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments du paysage.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

-non réglementé

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

-non réglementées

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

-non réglementées

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

La zone UH comprend les hameaux et quartiers du bourg dans lesquels les constructions nouvelles à destination d'habitation ou d'activités sont interdites. Seule l'évolution du bâti existant est admise. L'objectif est de préserver des ensembles bâtis sensibles en raison de contraintes spécifiques.

Les sous-secteurs UHa et UHd ont été établis en cohérence avec la délimitation des zones d'assainissement dans le cadre du schéma directeur d'assainissement, ainsi qu'avec les besoins de renforcement des équipements collectifs d'assainissement des eaux usées :

- le sous-secteur UHa correspond aux zones d'assainissement autonome du schéma directeur d'assainissement
- le sous-secteur UHd correspond aux zones d'assainissement collectif du schéma directeur d'assainissement.

En ce qui concerne les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du Plan d'Exposition aux Risques d'Inondation (P.E.R.I.) : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces périmètres de risques repérés au règlement graphique par une trame spécifique, le pétitionnaire doit prendre en compte le règlement du P.E.R.I., document valant servitude d'utilité publique et inséré dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique

En ce qui concerne les zones situées au sein du périmètre de l'Aire de Valorisation du Patrimoine (A.V.A.P.) : le pétitionnaire doit prendre en compte la réglementation de l'A.V.A.P. annexée au dossier de PLU.

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol :
 - . non liées à l'évolution du bâti existant
 - . non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes dans la limite de 150 m² de surface de plancher
- l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20 m² maximum de surface de plancher
- les annexes fonctionnelles des constructions existantes dont l'emprise au sol et la surface de plancher n'excèdent pas 40 m²
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE

- les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic
- les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie
- les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

- toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur

2.) Assainissement des eaux usées :

-les dispositions applicables sont celles du zonage et du schéma directeur d'assainissement en vigueur

-dans le sous-secteur UHd, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur

-dans le sous-secteur UHa, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur sera mis en place

-l'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

-les dispositions applicables sont celles du zonage et du schéma directeur d'assainissement en vigueur

-toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux pluviales. Les points de rejets à prendre en compte sont ceux définis par le plan d'ensemble des réseaux existants et annexé au dossier de PLU

-pour ces nouveaux raccordements, des objectifs qualitatifs ou quantitatifs sur le rejet d'eaux pluviales en fonction de la capacité des ouvrages existants pourront être exigés en fonction de la capacité des ouvrages existants

-toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant et sous réserve que le pétitionnaire justifie la faisabilité technique des dispositifs prévus, les eaux doivent :

- . soit être évacuées vers un exutoire
- . soit infiltrées en totalité sur le terrain.

4.) Electricité, téléphone, télédiffusion :

-pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements particuliers aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur les parties privatives.

ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- non réglementées.

ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

-sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées par rapport à limite d'emprise des voies selon les modalités suivantes :

1/ Le long des routes départementales situées hors agglomération : avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie

2/ Le long des autres voies :

. soit à l'alignement, parallèlement ou perpendiculairement à la rue

. soit en retrait selon les modalités suivantes :

a/ uniquement le long des alignements de tirets portés au règlement graphique avec en légende « principes d'alignement à respecter » : en retrait par rapport à l'alignement, sous réserve de maintenir un alignement par rapport à la rue par le biais d'une annexe

b/ en présence d'une clôture à protéger dans le cadre de l'Aire de valorisation du patrimoine, repérée au règlement graphique

c/ le long des autres voies : avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise

- ces règles ne s'appliquent pas :

. pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics

. pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver le non respect par rapport à la règle.

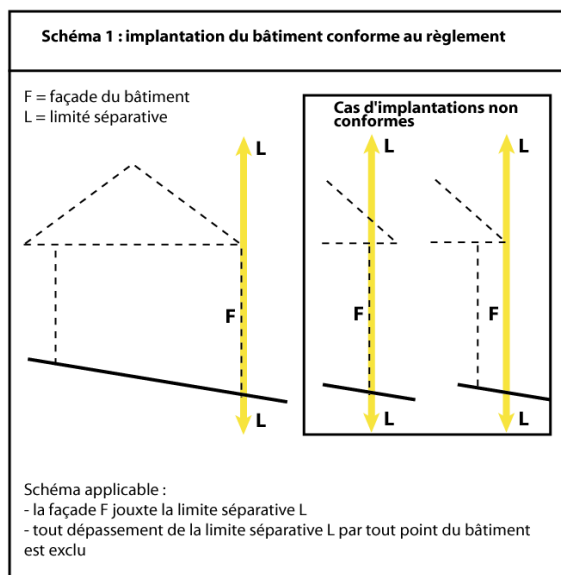
ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le bâtiment à construire doit être implanté par rapport aux limites séparatives suivant les possibilités définies ci-dessous :

Possibilité n°1 :

La façade du bâtiment à construire jouxte la limite séparative, tout dépassement de cette limite par tout point du bâtiment étant exclue

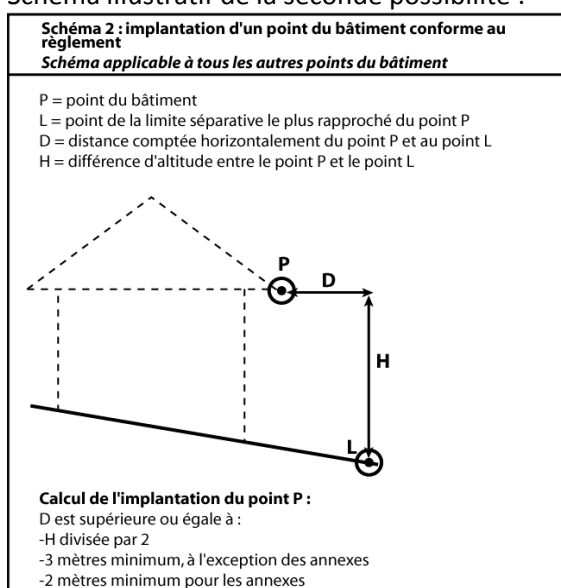
Schéma illustratif de la première possibilité :



Possibilité n°2 :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres en ce qui concerne les annexes et à 3 mètres en ce qui concerne les autres bâtiments

Schéma illustratif de la seconde possibilité :



Ces règles ne s'appliquent pas :

- . pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics
- . pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver le non respect par rapport à la règle
- . en présence d'une clôture à protéger dans le cadre de l'Aire de valorisation du patrimoine, repérée au règlement graphique.

ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- non réglementée

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

- non réglementée

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

-la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres

-la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures

-les ouvrages techniques (exemple : silo), cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR

-il est rappelé que les articles L111-6-2 et R 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables en présence d'un PLU

-les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages

-les mouvements de sols, exhaussements et affouillements sont limités à 1 mètre en remblai et en déblai cumulés, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements et installations d'infrastructures

-les dépôts et stockages doivent faire l'objet d'un aménagement et d'un entretien de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés

-la hauteur maximale des clôtures sera de 2 m.

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT

-le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et à défaut sur un terrain situé à moins de 300 mètres de ce dernier

-pour les constructions à destination d'habitation, il est demandé au minimum une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.

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

-les haies végétales seront obligatoirement composées d'essences locales, ainsi que de quatre essences végétales minimum. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement

-les espaces boisés classés, tels qu'ils figurent au règlement graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme

En ce qui concerne les boisements et les secteurs boisés humides, repérés au règlement graphique au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme : seront précédés d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments du paysage.

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

-non réglementé

ARTICLE UH 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

-non réglementées

ARTICLE UH 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

-non réglementées

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

La zone UI est destinée principalement à des activités :

- artisanales et aux activités commerciales qui s'y rattachent
- industrielles
- commerciales
- de service

Les sous-secteurs UIa et UId ont été établis en cohérence avec la délimitation des zones d'assainissement dans le cadre du schéma directeur d'assainissement, ainsi qu'avec les besoins de renforcement des équipements collectifs d'assainissement des eaux usées :

- le sous-secteur UIa correspond aux zones d'assainissement autonome du schéma directeur d'assainissement
- le sous-secteur UId correspond aux zones d'assainissement collectif du schéma directeur d'assainissement.

En ce qui concerne les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du Plan d'Exposition aux Risques d'Inondation (P.E.R.I.) : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces périmètres de risques repérés au règlement graphique par une trame spécifique, le pétitionnaire doit prendre en compte le règlement du P.E.R.I., document valant servitude d'utilité publique et inséré dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique

En ce qui concerne les zones situées au sein du périmètre de l'Aire de Valorisation du Patrimoine (A.V.A.P.) : le pétitionnaire doit prendre en compte la réglementation de l'A.V.A.P. annexée au dossier de PLU.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles soumises à conditions à l'article UI2
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules
- les parcs résidentiels de loisirs
- les carrières
- les constructions agricoles.

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

- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction, à la mise hors d'eau ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- les locaux destinés au gardiennage et à la surveillance des établissements autorisés dans la zone à condition d'être intégrés au bâtiment d'activité et dans la limite de 75 m² de surface de plancher.

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

- les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic
- les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie
- les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

- toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur

- l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine

-l'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un disconnecteur

2.) Assainissement des eaux usées :

-les dispositions applicables sont celles du zonage et du schéma directeur d'assainissement en vigueur

-dans le sous-secteur UId, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur

-dans le sous-secteur UIa, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur sera mis en place

-l'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

-les dispositions applicables sont celles du zonage et du schéma directeur d'assainissement en vigueur

-toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux pluviales. Les points de rejets à prendre en compte sont ceux définis par le plan d'ensemble des réseaux existants et annexé au dossier de PLU

-pour ces nouveaux raccordements, des objectifs qualitatifs ou quantitatifs sur le rejet d'eaux pluviales en fonction de la capacité des ouvrages existants pourront être exigés en fonction de la capacité des ouvrages existants

-toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant et sous réserve que le pétitionnaire justifie la faisabilité technique des dispositifs prévus, les eaux doivent :

- . soit être évacuées vers un exutoire
- . soit infiltrées en totalité sur le terrain.

4.) Electricité, téléphone, télédiffusion :

-pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements particuliers aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur les parties privatives.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- non réglementées.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

-sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées par rapport à limite d'emprise des voies selon les modalités suivantes :

1/ Le long des routes départementales situées hors agglomération : avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie

2/ Le long des autres voies :

. soit à l'alignement, parallèlement ou perpendiculairement à la rue

. soit en retrait selon les modalités suivantes :

a/ uniquement le long des alignements de tirets portés au règlement graphique avec en légende « principes d'alignement à respecter » : en retrait par rapport à l'alignement, sous réserve de maintenir un alignement par rapport à la rue par le biais d'une annexe

b/ en présence d'une clôture à protéger dans le cadre de l'Aire de valorisation du patrimoine, repérée au règlement graphique

c/ le long des autres voies : avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise

- ces règles ne s'appliquent pas :

. pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics

. pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver le non respect par rapport à la règle.

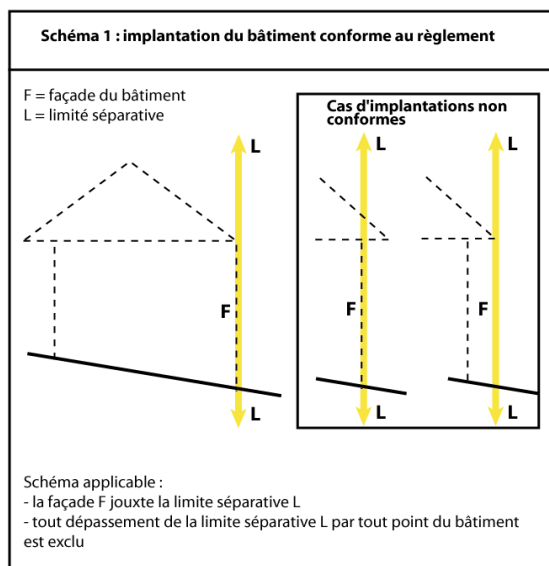
ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le bâtiment à construire doit être implanté par rapport aux limites séparatives suivant les possibilités définies ci-dessous :

Possibilité n°1 :

La façade du bâtiment à construire jouxte la limite séparative, tout dépassement de cette limite par tout point du bâtiment étant exclue

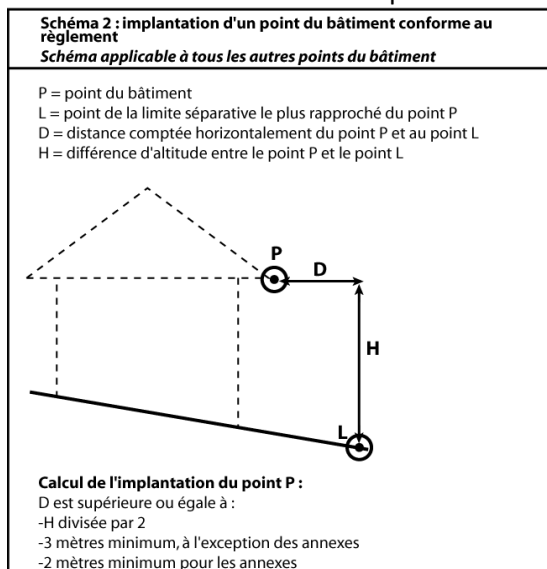
Schéma illustratif de la première possibilité :



Possibilité n°2 :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres en ce qui concerne les annexes et à 3 mètres en ce qui concerne les autres bâtiments

Schéma illustratif de la seconde possibilité :



Ces règles ne s'appliquent pas :

- . pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics
- . pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver le non respect par rapport à la règle
- . en présence d'une clôture à protéger dans le cadre de l'Aire de valorisation du patrimoine, repérée au règlement graphique.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- non réglementée

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

-le maximum d'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 30 % de la superficie du terrain

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

-la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres

-la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures

-les ouvrages techniques (exemple : silo), cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

-il est rappelé que les articles L111-6-2 et R 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables en présence d'un PLU

-les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages

-les mouvements de sols, exhaussements et affouillements sont limités à 1 mètre en remblai et en déblai cumulés, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements et installations d'infrastructures

-les dépôts et stockages doivent faire l'objet d'un aménagement et d'un entretien de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés

-la hauteur maximale des clôtures sera de 2 m.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

-le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, sur le terrain d'assiette du projet.

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

-les haies végétales seront obligatoirement composées d'essences locales, ainsi que de quatre essences végétales minimum. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement

-les espaces boisés classés, tels qu'ils figurent au règlement graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme

-les stockages seront entourés d'un écran de verdure

En ce qui concerne les boisements et les secteurs boisés humides, repérés au règlement graphique au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme : seront précédés d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments du paysage.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

-non réglementé

ARTICLE UI 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

-non réglementées

ARTICLE UI 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

-non réglementées

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUi

La zone 1AUi englobe des secteurs à caractère naturel destinés à être urbanisés dans le cadre d'un développement pour l'activité économique.

Les conditions d'aménagement sont définies par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

La zone 1AUi est destinée à recevoir des nouvelles constructions au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Le sous-secteur 1AUia a été établi en cohérence avec la délimitation des zones d'assainissement dans le cadre du schéma directeur d'assainissement :

-le sous-secteur 1AUia correspond aux zones d'assainissement autonome du schéma directeur d'assainissement.

En ce qui concerne les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du Plan d'Exposition aux Risques d'Inondation (P.E.R.I.) : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces périmètres de risques repérés au règlement graphique par une trame spécifique, le pétitionnaire doit prendre en compte le règlement du P.E.R.I., document valant servitude d'utilité publique et inséré dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique

En ce qui concerne les zones situées au sein du périmètre de l'Aire de Valorisation du Patrimoine (A.V.A.P.) : le pétitionnaire doit prendre en compte la réglementation de l'A.V.A.P. annexée au dossier de PLU.

ARTICLE 1AUi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles soumises à conditions à l'article UI2
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules
- les parcs résidentiels de loisirs
- les carrières
- les constructions agricoles.

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

- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction, à la mise hors d'eau ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- les locaux destinés au gardiennage et à la surveillance des établissements autorisés dans la zone à condition d'être intégrés au bâtiment d'activité et dans la limite de 75 m² de surface de plancher
- à l'exception des équipements d'infrastructures, la zone doit être urbanisée en cohérence avec les conditions d'équipement et d'aménagement définies dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation
- l'opération doit garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

ARTICLE 1AUi 3 - ACCES ET VOIRIE

- les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic
- les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie
- les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE 1AUi 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

-toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur

- l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine

-l'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un disconnecteur

2.) Assainissement des eaux usées :

-les dispositions applicables sont celles du zonage et du schéma directeur d'assainissement en vigueur

-dans le sous-secteur 1AUia, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur sera mis en place

-l'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

-les dispositions applicables sont celles du zonage et du schéma directeur d'assainissement en vigueur

-toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux pluviales. Les points de rejets à prendre en compte sont ceux définis par le plan d'ensemble des réseaux existants et annexé au dossier de PLU

-pour ces nouveaux raccordements, des objectifs qualitatifs ou quantitatifs sur le rejet d'eaux pluviales en fonction de la capacité des ouvrages existants pourront être exigés en fonction de la capacité des ouvrages existants

-toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant et sous réserve que le pétitionnaire justifie la faisabilité technique des dispositifs prévus, les eaux doivent :

- . soit être évacuées vers un exutoire
- . soit infiltrées en totalité sur le terrain.

4.) Electricité, téléphone, télédiffusion :

-pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements particuliers aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur les parties privatives.

ARTICLE 1AUi 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

-Non réglementées

ARTICLE 1AUi 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

-sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées par rapport à limite d'emprise des voies selon les modalités suivantes :

1/ Le long des routes départementales situées hors agglomération : avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie

2/ Le long des autres voies :

. soit à l'alignement, parallèlement ou perpendiculairement à la rue

. soit en retrait selon les modalités suivantes :

a/ uniquement le long des alignements de tirets portés au règlement graphique avec en légende « principes d'alignement à respecter » : en retrait par rapport à l'alignement, sous réserve de maintenir un alignement par rapport à la rue par le biais d'une annexe

b/ en présence d'une clôture à protéger dans le cadre de l'Aire de valorisation du patrimoine, repérée au règlement graphique

c/ le long des autres voies : avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise

- ces règles ne s'appliquent pas :

. pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics

. pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver le non respect par rapport à la règle.

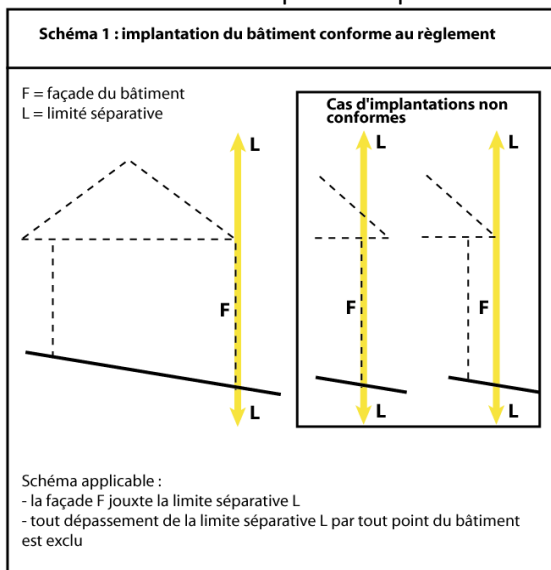
ARTICLE 1AUi 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le bâtiment à construire doit être implanté par rapport aux limites séparatives suivant les possibilités définies ci-dessous :

Possibilité n°1 :

La façade du bâtiment à construire jouxte la limite séparative, tout dépassement de cette limite par tout point du bâtiment étant exclue

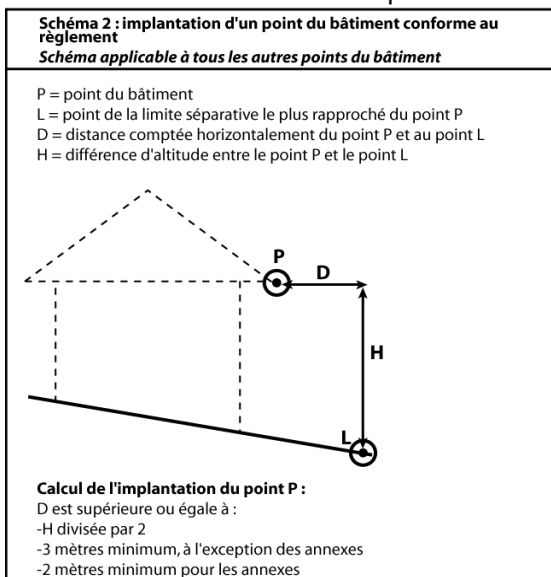
Schéma illustratif de la première possibilité :



Possibilité n°2 :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres en ce qui concerne les annexes et à 3 mètres en ce qui concerne les autres bâtiments

Schéma illustratif de la seconde possibilité :



Ces règles ne s'appliquent pas :

- . pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics
- . pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver le non respect par rapport à la règle
- . en présence d'une clôture à protéger dans le cadre de l'Aire de valorisation du patrimoine, repérée au règlement graphique.

ARTICLE 1AUi 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

-Non réglementée

ARTICLE 1AUi 9 - EMPRISE AU SOL

-le maximum d'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 30 % de la superficie du terrain

ARTICLE 1AUi 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

-la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres

-la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures

-les ouvrages techniques (exemple : silo), cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

ARTICLE 1AUi 11 - ASPECT EXTERIEUR

-il est rappelé que les articles L111-6-2 et R 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables en présence d'un PLU

-les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages

-les mouvements de sols, exhaussements et affouillements sont limités à 1 mètre en remblai et en déblai cumulés, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements et installations d'infrastructures

-les dépôts et stockages doivent faire l'objet d'un aménagement et d'un entretien de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés

-la hauteur maximale des clôtures sera de 2 m.

ARTICLE 1AUi 12 - STATIONNEMENT

-le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE 1AUi 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

-les haies végétales seront obligatoirement composées d'essences locales, ainsi que de quatre essences végétales minimum. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement

-les espaces boisés classés, tels qu'ils figurent au règlement graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme

-les stockages seront entourés d'un écran de verdure.

En ce qui concerne les boisements et les secteurs boisés humides, repérés au règlement graphique au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme : seront précédés d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments du paysage.

ARTICLE 1AUi 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

-non réglementé

ARTICLE 1AUi 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

-non réglementées

ARTICLE 1AUi 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

-non réglementées

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Zone agricole, où seules sont admises les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'agriculture ou aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque ceux-ci sont compatibles avec le caractère agricole du site.

Le secteur Ah englobe les secteurs bâtis isolés en zone agricole, sans lien avec l'activité agricole : l'évolution du bâti existant y est admise, les constructions nouvelles à destination d'habitation ou d'activités étant interdites.

Le secteur An englobe les espaces dont la sensibilité justifie une inconstructibilité.

Les sous-secteurs Aa, Ana, Aha, Ad, And, et Ahd ont été établis en cohérence avec la délimitation des zones d'assainissement dans le cadre du schéma directeur d'assainissement, ainsi qu'avec les besoins de renforcement des équipements collectifs d'assainissement des eaux usées :

- les sous-secteurs Aa, Ana, Aha correspondent aux zones d'assainissement autonome du schéma directeur d'assainissement
- les sous-secteurs Ad, And et Ahd correspondent aux zones d'assainissement collectif du schéma directeur d'assainissement.

En ce qui concerne les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du Plan d'Exposition aux Risques d'Inondation (P.E.R.I.) : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces périmètres de risques repérés au règlement graphique par une trame spécifique, le pétitionnaire doit prendre en compte le règlement du P.E.R.I., document valant servitude d'utilité publique et inséré dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.

En ce qui concerne les zones situées au sein du périmètre de l'Aire de Valorisation du Patrimoine (A.V.A.P.) : le pétitionnaire doit prendre en compte la réglementation de l'A.V.A.P. annexée au dossier de PLU.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol :

- . non liées et nécessaires à l'activité agricole
- . non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

-les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone

-les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, à l'exclusion des secteurs An et Ah

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

-dans le secteur An également : les constructions à usage d'activités liées à l'entretien et à la préservation du milieu naturel, y compris les abris pour animaux, dont la surface de plancher n'excède pas 15 m²

-dans le secteur Ah également :

- . l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes dans la limite de 150 m² de surface de plancher maximale
- . l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20 m² maximum de surface de plancher
- . les annexes fonctionnelles des constructions existantes dont l'emprise au sol et la surface de plancher n'excèdent pas 40 m²

Dans les secteurs humides et les secteurs boisés humides identifiés au règlement graphique au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

-les travaux (dont les remblaiements, affouillements, mises en eau ou assèchements) sont soumis à déclaration préalable. Ne seront autorisés que les travaux destinés à préserver les zones humides ou à assurer la régulation des eaux pluviales ou du réseau d'assainissement.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

-les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

-toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur

- l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine

-l'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un disconnecteur

2.) Assainissement des eaux usées :

-les dispositions applicables sont celles du zonage et du schéma directeur d'assainissement en vigueur

-dans les sous-secteurs Ad, And, Ahd, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur

-dans les sous-secteurs Aa, Ana, Aha, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur sera mis en place

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

-les dispositions applicables sont celles du zonage et du schéma directeur d'assainissement en vigueur

-toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux pluviales. Les points de rejets à prendre en compte sont ceux définis par le plan d'ensemble des réseaux existants et annexé au dossier de PLU

-pour ces nouveaux raccordements, des objectifs qualitatifs ou quantitatifs sur le rejet d'eaux pluviales en fonction de la capacité des ouvrages existants pourront être exigés en fonction de la capacité des ouvrages existants

-toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant et sous réserve que le pétitionnaire justifie la faisabilité technique des dispositifs prévus, les eaux doivent :

- . soit être évacuées vers un exutoire
- . soit infiltrées en totalité sur le terrain.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

-non réglementées

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

-sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées par rapport à limite d'emprise des voies selon les modalités suivantes :

1/ Le long des routes départementales situées hors agglomération : avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie

2/ Le long des autres voies :

. soit à l'alignement, parallèlement ou perpendiculairement à la rue

. soit en retrait selon les modalités suivantes :

a/ uniquement le long des alignements de tirets portés au règlement graphique avec en légende « principes d'alignement à respecter » : en retrait par rapport à l'alignement, sous réserve de maintenir un alignement par rapport à la rue par le biais d'une annexe

b/ en présence d'une clôture à protéger dans le cadre de l'Aire de valorisation du patrimoine, repérée au règlement graphique

c/ le long des autres voies : avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise

- ces règles ne s'appliquent pas :

. pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics

. pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver le non respect par rapport à la règle.

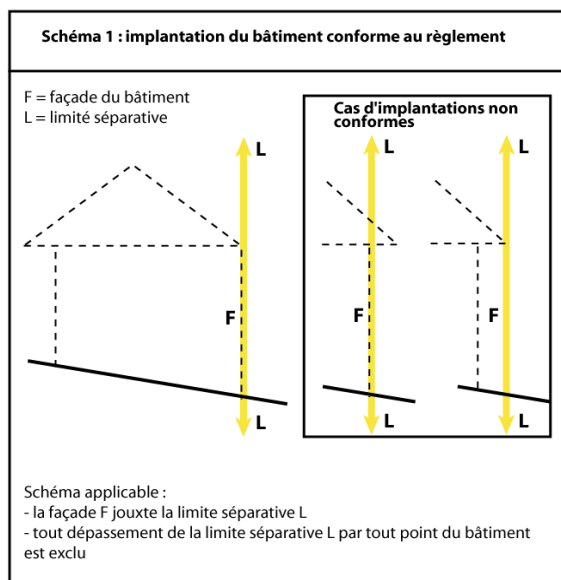
ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le bâtiment à construire doit être implanté par rapport aux limites séparatives suivant les possibilités définies ci-dessous :

Possibilité n°1 :

La façade du bâtiment à construire jouxte la limite séparative, tout dépassement de cette limite par tout point du bâtiment étant exclue

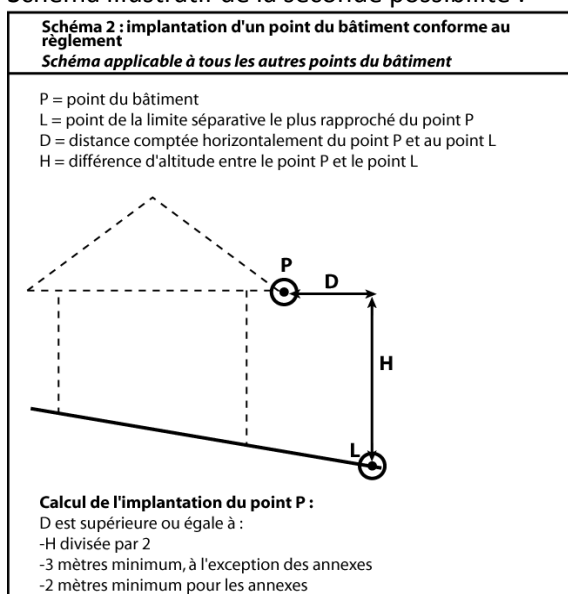
Schéma illustratif de la première possibilité :



Possibilité n°2 :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres en ce qui concerne les annexes et à 3 mètres en ce qui concerne les autres bâtiments

Schéma illustratif de la seconde possibilité :



Ces règles ne s'appliquent pas :

- . pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics
- . pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver le non respect par rapport à la règle
- . en présence d'une clôture à protéger dans le cadre de l'Aire de valorisation du patrimoine, repérée au règlement graphique.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- non réglementée

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

- non réglementée

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

-la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres, à l'exclusion du secteur Ah où la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres

-la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures

-les ouvrages techniques (exemple : silo), cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur

-il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...) et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

-il est rappelé que les articles L111-6-2 et R 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables en présence d'un PLU

-les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages

-les mouvements de sols, exhaussements et affouillements sont limités à 1 mètre en remblai et en déblai cumulés, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements et installations d'infrastructures

-les dépôts et stockages doivent faire l'objet d'un aménagement et d'un entretien de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés

-la hauteur maximale des clôtures sera de 2 m.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

-le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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

-les haies végétales seront obligatoirement composées d'essences locales, ainsi que de quatre essences végétales minimum. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement

-les espaces boisés classés, tels qu'ils figurent au règlement graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme

-les stockages seront entourés d'un écran de verdure

En ce qui concerne les boisements et les secteurs boisés humides, repérés au règlement graphique au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme : seront précédés d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments du paysage.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

-non réglementé

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

-non réglementées

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

-non réglementées

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Zone naturelle, couvrant les espaces à protéger pour sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique et écologique

Le secteur Nc englobe le parc du château, afin de rendre possibles des aménagements légers nécessaires aux activités culturelles et patrimoniales liées au château.

Le secteur Nh englobe les secteurs bâtis isolés en zone naturelle : l'évolution du bâti existant y est admise, les constructions nouvelles à destination d'habitation ou d'activités étant interdites.

Le secteur Nhc englobe les bâtiments du château, afin d'assurer la protection des édifices et d'y permettre le développement d'activités culturelles.

Le secteur NL est spécifiquement dédié aux activités de loisirs en lien avec la navigation fluviale.

Les sous-secteurs Na, Nca, Nha, Nhca, NLa, Nd et Ncd ont été établis en cohérence avec la délimitation des zones d'assainissement dans le cadre du schéma directeur d'assainissement, ainsi qu'avec les besoins de renforcement des équipements collectifs d'assainissement des eaux usées :

- les sous-secteurs Na, Nca, Nha, Nhca et NLa correspondent aux zones d'assainissement autonome du schéma directeur d'assainissement
- les sous-secteurs Nd et Ncd correspondent aux zones d'assainissement collectif du schéma directeur d'assainissement.

En ce qui concerne les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du Plan d'Exposition aux Risques d'Inondation (P.E.R.I.) : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces périmètres de risques repérés au règlement graphique par une trame spécifique, le pétitionnaire doit prendre en compte le règlement du P.E.R.I., document valant servitude d'utilité publique et inséré dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.

En ce qui concerne les zones situées au sein du périmètre de l'Aire de Valorisation du Patrimoine (A.V.A.P.) : le pétitionnaire doit prendre en compte la réglementation de l'A.V.A.P. annexée au dossier de PLU.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol :

- . non liées à la mise en valeur des espaces agricoles et naturels
- . non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

-l'impact sur l'environnement des aménagements et ouvrages admis doit être réduit au minimum, et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site

-les constructions à usage d'activités liées à l'entretien et à la préservation du milieu naturel, y compris les abris pour animaux, dont la surface de plancher n'excède pas 15 m²

-Dans le secteur Nc également :

- . les équipements et installations d'infrastructures (exemple : aire de stationnement) en lien avec une activité culturelle

-Dans le secteur Nh également :

- . l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes dans la limite de 150 m² de surface de plancher maximale
- . l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20 m² maximum de surface de plancher
- . les annexes fonctionnelles des constructions existantes dont l'emprise au sol et la surface de plancher n'excèdent pas 40 m²

-Dans le secteur Nhc également :

- . l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes en lien avec une activité culturelle
- . les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- . les annexes fonctionnelles des constructions existantes dont l'emprise au sol et la surface de plancher n'excèdent pas 40 m²

-Dans le secteur NL également :

- . les constructions et installations nécessaires à des activités de loisirs

Dans les secteurs humides et les secteurs boisés humides identifiés au règlement graphique au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

-les travaux (dont les remblaiements, affouillements, mises en eau ou assèchements) sont soumis à déclaration préalable. Ne seront autorisés que les travaux destinés à préserver les zones humides ou à assurer la régulation des eaux pluviales ou du réseau d'assainissement.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

-les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

-toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur

-l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine

-l'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un disconnecteur

2.) Assainissement des eaux usées :

-les dispositions applicables sont celles du zonage et du schéma directeur d'assainissement en vigueur

-dans les sous-secteurs Nd et Ncd, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur

-dans les sous-secteurs Na, Nca, Nha, Nhca, NLa, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur sera mis en place

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

-les dispositions applicables sont celles du zonage et du schéma directeur d'assainissement en vigueur

-toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux pluviales. Les points de rejets à prendre en compte sont ceux définis par le plan d'ensemble des réseaux existants et annexé au dossier de PLU

-pour ces nouveaux raccordements, des objectifs qualitatifs ou quantitatifs sur le rejet d'eaux pluviales en fonction de la capacité des ouvrages existants pourront être exigés en fonction de la capacité des ouvrages existants

-toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant et sous réserve que le pétitionnaire justifie la faisabilité technique des dispositifs prévus, les eaux doivent :

- . soit être évacuées vers un exutoire
- . soit infiltrées en totalité sur le terrain.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

-non réglementées

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

-sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées par rapport à limite d'emprise des voies selon les modalités suivantes :

1/ Le long des routes départementales situées hors agglomération : avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie

2/ Le long des autres voies :

. soit à l'alignement, parallèlement ou perpendiculairement à la rue

. soit en retrait selon les modalités suivantes :

a/ uniquement le long des alignements de tirets portés au règlement graphique avec en légende « principes d'alignement à respecter » : en retrait par rapport à l'alignement, sous réserve de maintenir un alignement par rapport à la rue par le biais d'une annexe

b/ en présence d'une clôture à protéger dans le cadre de l'Aire de valorisation du patrimoine, repérée au règlement graphique

c/ le long des autres voies : avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise

- ces règles ne s'appliquent pas :

. pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics

. pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver le non respect par rapport à la règle.

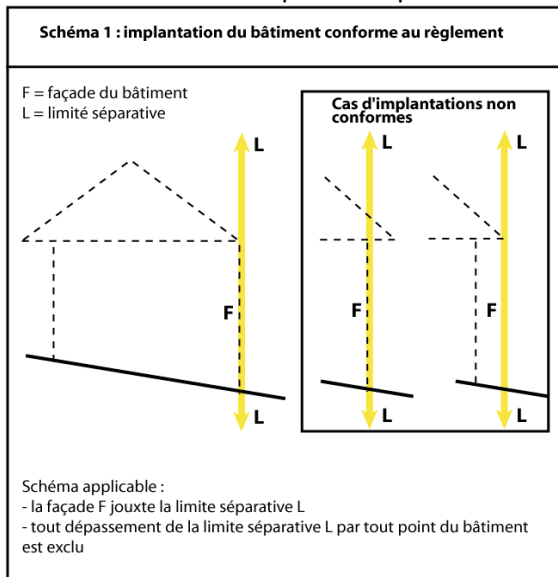
ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le bâtiment à construire doit être implanté par rapport aux limites séparatives suivant les possibilités définies ci-dessous :

Possibilité n°1 :

La façade du bâtiment à construire jouxte la limite séparative, tout dépassement de cette limite par tout point du bâtiment étant exclue

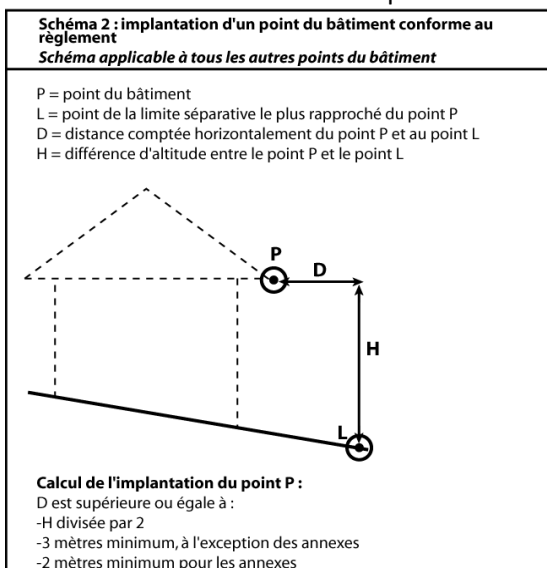
Schéma illustratif de la première possibilité :



Possibilité n°2 :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres en ce qui concerne les annexes et à 3 mètres en ce qui concerne les autres bâtiments

Schéma illustratif de la seconde possibilité :



Ces règles ne s'appliquent pas :

- . pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics
- . pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver le non respect par rapport à la règle
- . en présence d'une clôture à protéger dans le cadre de l'Aire de valorisation du patrimoine, repérée au règlement graphique.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- non réglementée

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

- non réglementée

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

-la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres

-la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures

-les ouvrages techniques (exemple : silo), cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur

-il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...) et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

-il est rappelé que les articles L111-6-2 et R 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables en présence d'un PLU

-les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages

-les mouvements de sols, exhaussements et affouillements sont limités à 1 mètre en remblai et en déblai cumulés, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements et installations d'infrastructures

-les dépôts et stockages doivent faire l'objet d'un aménagement et d'un entretien de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés

-la hauteur maximale des clôtures sera de 2 m.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

-le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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

-les haies végétales seront obligatoirement composées d'essences locales, ainsi que de quatre essences végétales minimum. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement

-les espaces boisés classés, tels qu'ils figurent au règlement graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme

-les stockages seront entourés d'un écran de verdure

En ce qui concerne les boisements et les secteurs boisés humides, repérés au règlement graphique au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme : seront précédés d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments du paysage.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

-non réglementé

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

-non réglementées

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

-non réglementées

TITRE VI

ANNEXES



Liste des plantes sélectionnées pour l'action

Planter les Haies du Pays des Couleurs

Arbustes	
Nom commun de l'espèce	Nom scientifique
Amélanchier	Amelanchier ovalis
Argousier	Hippophae rhamnoides
Aubépine épineuse	Crataegus laevigata (oxyacantha)
Aubépine monogyne	Crataegus monogyna
Baguenaudier	Colutea arborescens
Bourdaine	Frangula dodonaei (alnus)
Buis	Buxus sempervirens
Camérisier à balais	Lonicera xylosteum
Cerisier de Ste Lucie	Prunus mahaleb
Cerisier à grappes	Prunus padus
Coronille arbrisseau	Coronilla emerus
Cornouiller mâle	Cornus mas
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
Eglantine	Rosa canina
Epine-vinette	Berberis vulgaris
Fusain	Eunonymus europaeus
Genêt à balais	Cytisus scoparius
Genévrier	Juniperus communis
Houx	Ilex aquifolium
Néflier	Mespilus germanica
Noisetier	Corylus avellana
Prunellier	Prunus spinosa
Saule marsault	Salix caprea
Sureau noir	Sambucus nigra
Sureau rouge	Sambucus racemosa
Troëne	Ligustrum vulgare
Viorne obier	Viburnum opulus
Viorne lantane	Viburnum lantana

Arbres	
Nom commun de l'espèce	Nom scientifique
Alisier blanc	Sorbus aria
Alisier torminal	Sorbus torminalis
Bouleau blanc	Betula pendula
Châtaigner	Castanea sativa
Charme	Carpinus betulus
Chêne pédonculé	Quercus robur
Chêne pubescent	Quercus pubescens
Chêne sessile	Quercus petrae
Cytise	Laburnum anagyroides
Erable champêtre	Acer campestre
Frêne commun	Fraxinus exelsior
Hêtre	Fagus sylvatica
If	Taxus baccata
Merisier	Prunus avium
Murier blanc	Morus alba
Nerprun purgatif	Rhamnus catharticus
Noyer	Juglans regia
Orme champêtre	Ulmus campestris
Orme lisse	Ulmus laevis
Pommier sauvage	Malus sylvestris
Saule blanc	Salix alba
Saule des vanniers	Salix viminalis
Sorbier des oiseleurs	Sorbus aucuparia
Sorbier domestique	Sorbus domestica
Tilleul à grandes feuilles	Tilia platiphyllos
Tilleul à petites feuilles	Tilia cordata
Tremble	Populus tremula