
COMMUNE DE VIGNIEU (38)

PLAN LOCAL D'URBANISME



5. REGLEMENT ECRIT

PROCÉDURE	APPROBATION
<i>Révision du POS en PLU</i>	<i>17 décembre 2015</i>
<i>Modification n° 1</i>	<i>23 février 2017</i>
<i>Modification simplifiée n° 1</i>	<i>22 juin 2017</i>

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de VIGNIEU (38).

Article 2 Portée du règlement à l'égard d'autres législations et réglementations relatives à l'occupation des sols

2.1. Généralités

Un certain nombre de textes de portée supra-communale contingentent parallèlement au PLU les occupations et les utilisations du sol. Ils le font dans le principe de l'indépendance des législations.

Il peut s'agir, par exemple, parmi d'autres :

- du régime des installations classées,
- du régime de la protection des monuments historiques, des monuments naturels et des sites.

Il faut, par ailleurs, savoir qu'à la date d'approbation de la présente révision du document d'urbanisme communal :

- les dispositions du présent règlement se substituent au Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) dans les conditions précisées à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme :
"Les dispositions des articles R 111-3, R 111-5 à 111-14, R 111-16 à R 111-20 et R 111-22 à R 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme".
- les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à l'application de :
 - la réglementation sanitaire départementale,
 - la réglementation applicable à la voirie communale.
- parmi toutes les Servitudes d'Utilité Publique en vigueur, seules celles mentionnées dans le sous-dossier "6.2 Annexes de l'article R 123-14 du Code de l'urbanisme" du présent dossier de PLU sont applicables.
- le permis de construire et les autres autorisations et déclarations d'occuper le sol en sanctionnent l'irrespect des dispositions relatives à l'urbanisme.

2.2. Portée du présent règlement dans les opérations d'ensemble

L'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme s'applique dans les conditions suivantes :

Dans les opérations d'ensemble de type lotissements et permis de construire valant division, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain devant résulter des divisions opérées par ces opérations.

Article 3	Division du territoire en zones
------------------	--

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N) selon la nomenclature et les définitions correspondantes suivantes :

3.1. Zones urbaines (U)

La zone U circonscrit *"les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter"*.

(article R 123-5 C. Urb.)

On distingue :

Zone Ua : Territoires urbains anciens, denses, du bourg-centre et des hameaux, à vocation principale d'habitat, de bureaux, de commerces (compris services marchands à la personne et aux entreprises), d'hébergement hôtelier, d'artisanat et de services publics ou d'intérêt collectif de centre-bourg.

Zone Ua-c : Terrains cultivés de la zone Ua : à protéger au titre de l'article L 123-1-5-III-5° alinéa du Code de l'Urbanisme.

Zone Ua-p : Bâti patrimonial (château de Chapeau Cornu, maison forte de Beauvenir, château Pradel et domaine de Suzel) à conforter et mettre en valeur autant que de besoin

Zone Ub : Territoires d'urbanisation récente, à vocation principale d'habitat, de bureaux ou services marchands, d'hébergement hôtelier et de services publics ou d'intérêt collectif.

3.2. Zones naturelles

3.2.1. Zones à urbaniser (AU)

La zone AU circonscrit *"les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation"*.

(article R 123-6 C. Urb.).

On distingue :

- Zone AU indicé : secteur d'urbanisation d'ensemble échancée, à aménager dans le respect de règlement de zone et dans les organisation, prescriptions et échancier de son orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
- AUa : Vocation principale d'habitat, de bureaux, de commerces (compris services marchands à la personne et aux entreprises), d'hébergement hôtelier, d'artisanat et de services publics ou d'intérêt collectif de centre-bourg
 - AUb : Vocation principale d'habitat, de bureaux ou services marchands, d'hébergement hôtelier et de services publics ou d'intérêt collectif
- Zone AU strict : secteur de réserve d'urbanisation future à préserver : non aménageable et non constructible sans passage en zone AU indicé ou U lors d'une révision de PLU ultérieure

3.2.2. Zones agricoles (A)

Les zones agricoles sont *"les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles"*
(article R 123-7 C. Urb.)

"Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions :

1° (...)

6° A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

a) Des constructions ;

b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs."

(article L 123-1-5-II-6° C. Urb.)

On distingue :

- Zone A : Territoires agricoles où peuvent trouver place les installations et constructions nécessaires aux exploitations
- Zone Ah : Secteurs déjà bâtis, de taille et de capacité d'accueil complémentaire limitées à vocation d'habitat, accompagné ou non d'activités de bureau ou service marchand, identifiés au titre de l'article L 123-1-5-II-6° C.Urb.
- Zone As : Territoire agricole présentant un intérêt scientifique : dune sableuse d'Ampro
- Zone Azh : Territoires agricoles identifiés comme zones humides : à protéger pour leur intérêt écologique au titre de l'article L 123-1-5-III-2° C. Urb.

3.2.3. Zones naturelles et forestières (N)

Les zones naturelles et forestières dites zones N sont *"les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- a) *soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,*
- b) *soit de l'existence d'une exploitation forestière,*
- c) *soit de leur caractère d'espaces naturels."*

(article R 123-8 C. Urb.)

On distingue :

Zone N : Territoires naturels et forestiers à préserver : espaces boisés et forêts, ripisylves, zones sèches (hors dune sableuse d'Ampro)

Zone Nzh : Territoires naturels et forestiers identifiés comme zones humides : à protéger pour leur intérêt écologique au titre de l'article L 123-1-5-III-2° C.Urb.

La définition complète de ces zones et les conditions précises dans lesquelles sont constructibles ou aménageables les terrains situés au sein de chacune d'elles figurent au titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines et au titre III : Dispositions applicables aux zones naturelles, du présent règlement.

Article 4 Adaptations mineures
--

Conformément au 1° alinéa de l'article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme, *"les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes"*.

Cependant, les modifications des immeubles existants non conformes à certaines dispositions du présent règlement, en l'absence de dispositions spécialement applicables à ces modifications, ne seront pas refusées si elles rendent ces immeubles plus conformes aux dispositions qu'ils méconnaissent ou si elles sont étrangères à ces dispositions.

(CE sect°, 27.05.1988, Mme Sekler, rec. p. 223;

CE sect°, 15.05.1992, M. Sthaly, rec. p. 214;

CE sect°, 31.07.1992, Epoux Dupuy, rec. tab. p. 1393).

Article 5 Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones ou plusieurs d'entre elles**5.1. Exceptions aux dispositions des règlements de zones (toutes zones)**

L'édification, la modification et l'extension des édifices ou bâtiments institutionnels qui, à raison de leur vocation publique "emblématique" : église, hôtel de ville, ..., requièrent une expression architecturale et urbaine singulière ne sont pas concernées par les dispositions des articles 8, 9 et 10 du règlement de leur zone.

5.2. Reculs par rapport aux cours d'eau (toutes zones)

Les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements autres que d'entretien et d'équipement des cours d'eau et ruisseaux se tiendront à au moins 10,00m par rapport à l'axe de ces derniers.

**5.3. Protection des arbres remarquables (article L 123-5-III-2° alinéa C.Urb.)
(zones Ua, A et N)**

Les arbres identifiés comme remarquables au document graphique doivent être conservés et ne peuvent pour cela faire l'objet d'autre coupe que d'élagage nécessaire à leur entretien et à la sécurité des personnes et des biens.

5.4. Conservation des murs de clôture et de soutènement en appareil de pierre, clôtures en piquets bois agricoles et fontaines et lavoirs (toutes zones)

Sauf absence d'intérêt architectural ou patrimonial, les murs de clôture et de soutènement en appareil de pierre et les fontaines et lavoirs seront conservés.

Les clôtures en piquets bois agricoles seront conservés et remplacés si besoin dans les mêmes configurations.

**5.5. Nombre maximum de places de stationnements (article R 123-9 4° alinéa C.Urb.)
(toutes zones)**

Lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation, le nombre maximum de places de stationnement est fixée comme suit : 1 place maximum par tranche entamée de 5 m² de surface de plancher.

Article 6 Définitions pour l'application des titres II et III du présent règlement

Pour l'application du présent règlement, on utilisera les définitions et on se référera aux précisions qui suivent.

6.1. Occupations et utilisations du sol visées aux articles 1 et 2 des différents règlements de zones des titres II et III

Les activités et services référencés par certaines des occupations et utilisations du sol qui sont visées dans le présent règlement sont définis dans le tableau rangé en fin du présent titre.

6.2. Ouvrage, construction, bâtiment, installation ou aménagement

Ouvrage : mise en œuvre de matériaux naturels ou artificiels pour la réalisation d'une partie élémentaire d'une construction ou d'un aménagement
Exemples : tuyau, dalle, mur, terrasse d'une hauteur inférieure à 0,60m par rapport au sol, revêtement de sol minéral ou végétal, ...

Construction : ensemble d'ouvrages, d'un ou plusieurs corps de métier, associés dans une destination fonctionnelle
Exemples : piscine, serre, château d'eau, abri de jardin ouvert, terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au sol, ...

Installation : construction ou ouvrage ou ensemble d'ouvrages à fonctionnalité technique démontable, hors sa fondation
Exemples : silo à grain, pylône électrique, abri-bus, panneau de circulation, éolienne, panneaux photovoltaïques, clapiers à lapins, ...

Bâtiment : construction close et couverte avec porte(s) et/ou fenêtre(s)
Exemples : maison, immeuble, abri de jardin fermé, cabane (y compris dans les arbres), yourte ou tipi équipé, caravane ou mobil-home posé sur le sol ou sur des plots de fondation, algeco, véranda, ...

Aménagement : modification de terrain et/ou ajout, suppression ou modification d'ouvrages associés ou non
Exemples : drain agricole ou autre, talus, retalutage d'un canal, remblai/déblai, ...

6.3. Logements

Un logement est une unité d'habitation comprenant au moins des espaces de séjour, de sommeil, d'entretien sanitaire de la personne et de préparation des repas utilisée en résidence principale, secondaire, touristique ou temporaire.

Les hôtels ne sont donc pas des logements. Les résidences hôtelières en revanche le sont.

On distingue :

- Logements individuels : 1 logement par bâtiment ;
- Logements jumelés : 2 logements situés dans un même bâtiment de façon non superposée, desservis par des entrées autonomes ;
- Logements groupés : 3 logements et plus situés dans un même bâtiment de façon non superposée, desservis par des entrées autonomes ;
- Logements intermédiaires : 3 logements et plus situés dans un même bâtiment de façon superposée sans excéder R+2+C, desservis par des entrées autonomes ;
- Logements collectifs : 3 logements et plus situés dans un même bâtiment, desservis par des accès communs.

6.4. Réhabilitations

Sont tenus pour des réhabilitations les travaux de remise à niveau qualitatif ou aux normes de praticabilité actuelles des bâtiments existants dans leur destination ou dans une autre.

6.5. Annexes

Sont tenues pour des annexes les constructions et bâtiments répondant aux conditions suivantes :

- constructions autonomes,
- constructions dont le terrain d'assiette supporte une construction dont la surface de plancher et l'emprise au sol sont supérieures à 4 fois la leur,
- ne constituant pas de la surface de plancher,
- dont la destination est un accessoire de la destination plus générale de la construction principale.

Exemples :

- *un garage est un accessoire de l'habitation au fonctionnement de laquelle il participe. Sous réserve des autres conditions, il est une annexe de cette habitation, ce qui n'est pas le cas d'un studio qui est un second logement.*
- *le local dédié à un exercice professionnel d'infirmier, kinésithérapeute, etc ... n'est pas une annexe, pour être constitutif de surface de plancher et n'être pas un accessoire de l'habitation qu'il accompagnerait.*

6.6. Remise ou abri de jardin

Une "remise de jardin" ou un "abri de jardin" est une construction ouverte ou fermée d'une surface inférieure à 10 m² destinée à la remise du matériel d'entretien des terrains potagers ou des constructions et des parties végétales ou minérales de leurs terrains d'assiette.

Par exception aux dispositions du 6.5 ci-dessus, alors qu'ils constituent de la surface de plancher, les remises ou abris de jardin fermés seront tenus pour des annexes pour l'application du présent règlement.

6.7. Clôture

Une clôture est un ouvrage, élément végétal ou construction par lequel un héritage peut être délimité et/ou protégé des accès.

L'article 647 du Code Civil disposant : *"Tout propriétaire peut clore son héritage, sauf l'exception portée en l'article 682"*, les clôtures ne sauraient être légalement interdites ou autorisées par un document réglementaire comme l'est un PLU, un PAZ ou un règlement de lotissement.

Seul leur aspect est réglementé dans l'article 11 du règlement des zones du PLU.

6.8. Voies et emprises publiques

Sont tenus pour une emprise publique les territoires ouverts à l'usage du public (places urbaines, aires de stationnement public, etc...) et notamment les voies privées ouvertes à la circulation publique (compris les chemins ruraux), sachant que ces dernières sont celles qui ne sont pas fermées (dispositif formant obstacle à l'accès) ou interdites (panneau d'interdiction) à la circulation publique.

Exemple : l'enceinte d'un groupe scolaire est affectée à un service public sans être affectée à l'usage du public là où un cimetière est affecté à l'usage du public (C.E., 28.06.1935, Marécar).

6.9. Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Pour l'application des dispositions des articles 9 des règlements de zones, la définition du CES est la suivante :

- Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport maximal autorisé de la surface au sol de la ou des constructions sur la superficie de leur terrain d'assiette ($CES = \text{Surface au sol des constructions} / \text{Superficie du terrain d'assiette}$).
- La surface au sol des constructions est l'emprise au sol de celle-ci dans la définition qu'en fixe l'article R 420-1 du code de l'urbanisme rappelée ci-dessous de laquelle sont déduite :
 - les débords et saillies : passées de toiture, balcons, auvents, ..., en suspension par rapport au sol,
 - les rampes d'accès, volées d'escalier extérieures,
 - les constructions non couvertes : pergolas, locaux pour les ordures ménagères, bassins de stockage des eaux pluviales, ...
 - les terrasses, les piscines non couvertes et les constructions enterrées ou semi-enterrées ne dépassant pas de 0,60 m le sol naturel fini.

"L'emprise au sol (...) est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements."

(article R 420-1 C. Urb.)

Article 7	Rappels, informations et recommandations
------------------	---

7.1. Permis de démolir

Par délibération en date du 25 octobre 2007, le conseil municipal de Vignieu a décidé, en application des dispositions de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme, de soumettre à permis de démolir préalable la démolition des constructions sur l'ensemble du territoire communal.

7.2. Agglomération

Selon l'article R 110-2 du Code de la Route, l'agglomération est "*l'espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis rapprochés et dont l'entrée et la sortie sont signalées par des panneaux placés à cet effet le long de la route qui le traverse ou qui le borde*".

7.3. Places de stationnement à réaliser à l'appui des programmes projetés**7.3.1. Rappel**

L'article L 123-1-12 du code de l'urbanisme dispose :

"(...)

Lorsque le PLU impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

(...)

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article (ci-dessus), il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

(...)

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement (...), elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation."

7.3.2. Ratios moyens en matière de stationnement, à arrondir à l'entier supérieur :

■ Pour les logements :

- individuels et jumelés :
 - T1 et T2 : 1 place privative par logement
 - T3 : 1,5 places privatives par logement
 - T4 et plus : 2 places privatives par logement
- collectifs :
 - T1 et T2 : 1 place privative par logement
 - T3 et plus : 2 places privatives par logement
- groupés et intermédiaires :
 - 1,8 places privatives par logement

Au surplus, dans les opérations d'ensemble : 0,5 places supplémentaires par logement en espace collectif destinées aux visiteurs.

■ Pour les commerces :

- commerces d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m² :
 - 1 place par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher avec au moins 1 place par commerce
- commerces d'une surface de plancher supérieure à 200 m² :
 - 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher
- hôtels :
 - 1 place par chambre, arrondi à l'unité supérieur
- bars et restaurants :
 - 4 places par tranche entamée de 25 m² de salle
- hôtels-restaurants :
 - somme des places indiquées ci-dessus pour chacune des destinations * 0,75

■ Pour les bureaux :

- 1 place par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher

■ Pour les locaux d'activité industrielle et artisanale :

- 1 place par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher

■ Pour les établissements recevant du public (ERP) :

- établissements d'enseignement :
 - 2 places VL et 5 places deux-roues par classe
 - 1 place TC par établissement

- établissements sanitaires :
 - 1 place pour 4 lits
 - salles de spectacle et de réunion :
 - 1 place pour 5 sièges
 - autres ERP :
 - 1 place par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher
- Pour les locaux affectés à toute autre activité :
- 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher

7.4. Risques naturels

7.4.1. Cartes des aléas et d'aptitude à la construction

La carte des aléas de Vignieu établie en février 2015 identifie les différents risques en présence sur la commune en distinguant selon leur intensité forte, moyenne ou faible. Lui correspondent, dans une carte d'aptitude à la construction, des inconstructibilités et constructibilités sous conditions et/ou prescriptions.

Les occupations et utilisations du sol autorisées au titre des articles 1 et 2 du règlement de chaque zone dans les secteurs à risques, reportés sur le document graphique du règlement, le sont sous réserve de respecter les règles et/ou prescriptions de nature urbanistique de la carte d'aptitude à la construction auxquelles les articles 2 des règlements de zones donne valeur de conditions réglementaires.

On trouvera la carte d'aptitude à la construction et les prescriptions qui l'accompagnent au sous-dossier "7. *Éléments d'information*" pour en connaître le détail.

7.4.2. Règles de construction parasismique

Suite à l'application des décrets n° 2010-1254 relatif à la prévention du risque sismique et n° 2010-1255 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français, en date du 22 octobre 2010, la commune de VIGNIEU est classée en zone 3 de sismicité modérée. Le respect de l'application de la réglementation parasismique est obligatoire pour toute construction en toutes zones du PLU.

7.5. Distances d'implantation ou d'extension entre bâtiments agricoles et constructions occupées par des tiers

Le Règlement Sanitaire départemental (RSD) de l'Isère fixe les distances d'implantation suivantes pour les bâtiments renfermant des animaux :

"- les élevages porcins à lisier ne peuvent être implantés à moins de 100 m des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public (ERP) ;

- les autres élevages, à l'exception des élevages de type familial, ne peuvent être implantés à moins de 50 m des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs et de tout ERP à l'exception des installations de camping à la ferme ; à l'exception des établissements d'élevage de volailles ou de lapins renfermant moins de 500 animaux, l'implantation des bâtiments d'élevage ou d'engraissement, dans la partie agglomérée des communes urbaines, est interdite.

(...)

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment d'élevage les distances par rapport aux immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, aux zones de loisirs et de tout ERP à l'exception des installations de camping à la ferme ne peuvent être inférieures à 70 m pour les élevages porcins à lisier et 35 m pour les autres élevages. Ces dispositions ne sont applicables que lorsque l'augmentation de la surface occupée par les bâtiments ou de l'effectif du bétail ne dépasse pas 50 %."

Des distances d'implantation sont également imposées aux élevages (bovins, porcins, volailles) faisant l'objet d'une déclaration, d'un enregistrement ou d'une autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Les bâtiments d'élevage et leurs annexes doivent notamment se tenir à au moins 100 m des habitations de tiers.

Il n'en existe pas à ce jour sur Vignieu.

L'article L 111-3 du code rural dispose pour sa part que :

"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.

(...)

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. (...)

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."

Secteurs d'activités et correspondance d'O.U.S. pour l'application des articles 1 et 2 du règlement

COMMERCE	
• Commerce de détail	d'alimentation spécialisée (0)
	en magasin spécialisé : boulangerie, boucherie, etc...
	d'alimentation générale (1)
	en magasin non spécialisé : offre associée de produits spécialisés dans une même surface
	d'équipements de la personne (2)
	• santé : pharmacie, appareils médicaux • habillement : textiles, chaussures, maroquinerie et articles de voyage, ... • luxe : horlogerie, bijouterie, parfumerie et produit de beauté • loisir : librairie, papeterie, , consommables audio-photo-vidéo, articles de sport et loisir, voyages
	d'équipements de la maison (3)
	• mobilier • électroménager • audio-vidéo • quincaillerie + bricolage • revêtements sols et murs • textiles et fleurs
	général (1+2+3 ou 1+2 ou 1+3 ou 2+3)
	par correspondance (1 ou 2 ou 3 ou 2+3)
• Commerces de gros et intermédiaires de commerce	hôtels, bars et restaurants
	• hôtels • restauration traditionnelle ou rapide • traiteurs et organisation de réception • cantine ou restauration d'entreprise • hôtel-restaurants • bars
	lié à l'automobile
	• vente de V.L. • vente d'équipements automobiles • entretien, réparation automobile • distribution de carburants
	en produits agro-alimentaire
	fruits et légumes + produits laitiers + viande, volailles et gibier + poissons + huiles, épices, confiserie, etc...
	en biens de consommation non alimentaires
	habillement : textile, chaussure, ... + électroménager + audio-vidéo + ...
	inter-industriel
	• matériels de bureau, informatique, ... • machine-outils, • minerais et minéraux
	en matières premières agricoles
	en combustibles, métaux, minerais, produits chimiques pour l'industrie
	en bois et matériaux de construction,
	en machines, matériels, véhicules
	en mobilier, articles de ménage et quincaillerie

SERVICES MARCHANDS ET NON MARCHANDS, AUX PERSONNES ETAUX ENTREPRISES	
• d'administration publique	Services de l'Etat, des collectivités territoriales, EPCI, chambres consulaires, etc... selon leurs différents objets : administration générale, économique, police, défense nationale, justice, etc...
• d'éducation	Formation initiale : maternelle, primaire, secondaire et universitaire + formation des adultes et formation continue + école de conduite
• de santé	Services hospitaliers et assimilés, cabinets médicaux et dentaires, auxiliaires médicaux, soins hors cadres réglementés; ambulances, laboratoires d'analyses médicales, centres de collecte et banques d'organes, cabinets vétérinaires
• de transport	• ferroviaires • aériens • fluviaux et maritimes • autres terrestres
• de sécurité publique	Services de lutte contre les incendies, de premières urgences, etc ...
• d'action sociale	Crèches et garderies d'enfants, services d'accueil de personnes en difficulté, handicapées, âgées, hébergements sociaux, autres actions
• récréatifs : culturels ou sportifs	
• d'entretien de la personne	Coiffure, soins de beauté, soins paramédicaux : thermalisme et thalassothérapie non médicalisés, blanchisserie, pompes funèbres
• financiers et d'assurances	Banques, établissements de distribution de crédit, de placement de valeurs mobilières et immobilières et d'assurances, caisses de retraite
• de conseil et gestion	Activités juridiques et comptables, activités d'ingénierie : ingénieurs, architectes, géomètres, métreur, études techniques, ...
	Administratif : d'entreprise, études de marché+sondages, recherche de personnel+travail temporaire, secrétariat+traduction, routage, etc ...
• immobiliers	Agence immobilière, marchands de biens, administration d'immeubles, promotion immobilière
• informatiques	Conseil, conception de logiciel, traitements de données, entretien, réparation, maintenance
• de location de petit matériel	Matériel informatique, de bureau
• de location de gros matériel	Automobile, matériel de chantier, matériel agricole
INDUSTRIE	
• agricole et alimentaire	• alimentaire : produits animaux, végétaux, élaborés (boulangerie-pâtisserie, condiments), liquides (alcoolisés et non), autres produits • agricole : tabac, ...
• des biens de consommation	• habillement : textile, fourrure et cuir, • édition, imprimerie, reproduction • pharmacie, parfumerie, entretien • équipements du foyer : électroménager, audio-photo-vidéo, horlogerie, mobilier, bijoux, instruments de musique, articles de sport et jeux
• des bien d'équipements	• construction navale, ferroviaire, aéronautique et spatiale + fabric° cycles et motocycles • équipements mécaniques : chaudronnerie + fabric° de structures métalliques, de machines et équipements professionnels + armes et munitions • équipements électriques et électroniques : matériels de bureau dont informatiques + moteurs, génératrices, transformateurs électriques + appareils d'émission-transmission + matériel médico-chirurgical + appareils de mesures et contrôle • automobile
• des biens intermédiaires	• produits minéraux • chimie, caoutchouc et plastiques • du bois, du papier et du carton • textile • métallurgie, transformation des métaux, récupération • composants électriques et électroniques
• de l'énergie	• production de combustibles et carburants : extraction de houille, lignite, tourbe, hydrocarbures, minerais d'uranium + cokéfaction, raffinage et industries nucléaires • production et distribution d'électricité, de chaleur, de combustibles gazeux + captage, traitement et distribution d'eau
• de la construction et des T.P.	• production de matériaux et composants

BATIMENT - TRAVAUX PUBLICS	
	• Bâtiment - Gros oeuvre
	• Bâtiment - 2° oeuvre
	• Bâtiment - 3° oeuvre et finitions
	• Travaux publics
AGRICULTURE	
	• agriculture végétale
	• agriculture animale
	• sylviculture
	• aquaculture
	• chasse et pêche

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE Ua

CARACTÈRE DE LA ZONE

La **zone Ua** circonscrit les territoires urbains anciens, denses, du bourg-centre et des hameaux, à vocation principale d'habitat, de bureaux, de commerces (compris services marchands à la personne et aux entreprises), d'hébergement hôtelier, d'artisanat et services publics ou d'intérêt collectif de centre-bourg.

On y distingue :

- la **zone Ua-c** correspondant aux terrains cultivés de la zone Ua à protéger au titre de l'article L 123-1-5-III-5° alinéa du Code de l'Urbanisme.
- la **zone Ua-p** qui circonscrit le bâti patrimonial à conforter et mettre en valeur autant que de besoin (château de Chapeau Cornu, maison forte de Beauvenir, château Pradel et ferme de Suzel).

Information *Le conseil municipal a décidé par délibération en date du 25 octobre 2007 de soumettre à permis de démolir préalable la démolition des constructions sur l'ensemble du territoire communal*

SECTION 1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Repérage *Pour une identification précise de la nature des activités visées par les occupations et utilisations du sol ci-dessous, on se reportera au tableau porté en conclusion du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement.*

Article Ua 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- En zones Ua et Ua-p, sont interdits les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à d'autres destinations que :
 1. d'habitat,
 2. de bureau ou service marchand,
 3. d'hébergement hôtelier,
 4. celles admises sous les conditions qui les accompagnent à l'article Ua 2.
- En zone Ua-c, sont interdits :
 1. tout ouvrage, construction, bâtiment ou installation, sauf clôture,
 2. les aménagements à d'autres destinations que de protection, de restitution ou d'entretien et d'exploitation des terrains cultivés.
- Sont notamment interdits sur l'ensemble :
 - le stationnement visible depuis le domaine public des caravanes et camping-cars,
 - les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs,
 - les carrières et gravières,
 - le dépôt de véhicules ou de matériaux inertes ou de récupération,
 - les activités de camping ou de caravanning.

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

- Sont admis, dans les conditions qui les accompagnent, les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à destination :

Zone Ua :

1. de commerce, à condition de ne pas être :
 - de distribution de carburants au détail,
 - des commerces de gros,
2. d'artisanat, à condition de n'entraîner aucune incommodité nouvelle, voire de réduire celle existante,

3. de service public ou d'intérêt collectif, à condition de n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité, nuisance ou pollution nouvelle ou supplémentaire et de ne faire courir aucun risque de dommage aux personnes et aux biens.

Zone Ua-c :

Sans objet

Zone Ua-p :

1. de commerce, à condition de ne pas être :
 - de distribution de carburants au détail,
 - des commerces de gros,
3. de service public ou d'intérêt collectif à condition d'être culturel.

■ En zones Ua et Ua-p, sont admises au surplus, dans les conditions qui les accompagnent :

1. l'extension des constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée dans la zone, à condition :
 - de ne pas excéder 50 m² de surface de plancher et de surface au sol (cf. article 6.9 du Titre I "*Dispositions générales*" du présent règlement) par construction ou corps de bâtiment, cette limite s'appliquant à la somme cumulée de toutes les extensions intervenues depuis l'approbation de la présente révision du document d'urbanisme,
 - de n'entraîner aucune incommodité nouvelle, voire de réduire celle éventuellement existante,
 - de n'entraîner aucun risque quelconque de dommage grave ou irréparable aux personnes et aux biens,
 - en zone Ua-p, d'être soigneusement conciliée avec la volumétrie et la composition des façades des bâtiments existants,
2. la réhabilitation des constructions dans leur volume et dans leur destination en l'état au surplus de celles autorisées dans la zone,
3. la reconstruction des bâtiments détruits à l'occasion d'un sinistre, à condition :
 - de se tenir dans le volume initial,
 - d'avoir pour destination l'une de celles autorisées dans la zone ou à défaut celle initiale,
4. la démolition, à condition :
 - de ne pas concerner un ouvrage ou une construction présentant un intérêt patrimonial local,
 - d'un résultat à en attendre qui ne rompe pas l'équilibre de présentation de son environnement visuel immédiat.

■ Dans les secteurs exposés aux risques naturels identifiés par la carte d'aptitude à la construction portée au sous-dossier "7. *Eléments d'information*", les occupations et utilisations du sol admises sous conditions ci-dessus le sont à condition de respecter les règles et/ou prescriptions de nature urbanistique de ce document.

SECTION 2 Conditions de l'occupation du sol

Article Ua 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

- a. Tout terrain enclavé est inconstructible,
- b. Les accès doivent présenter des caractéristiques garantissant les commodité et sécurité de circulation requises par leur usage et celui de la voie sur laquelle ils ouvrent.

Ils comporteront une plate-forme d'accessibilité à la voie présentant une pente inférieure à 3 % sur une profondeur d'au moins 5 m depuis celle-ci.

Ces dispositions s'appliquent également à l'ensemble des voiries de desserte interne des opérations d'ensemble.

Voirie

Toute opération d'aménagement ou de construction doit être desservie par des voies publiques et/ou privées ayant des caractéristiques : gabarit, pente, dévers, revêtement assurant la fonctionnalité et la sécurité de la circulation automobile qu'elle contribuera à y engendrer.

Ces voies doivent en toute hypothèse permettre, dans les sections concernées, le passage et la manœuvre des véhicules de sécurité et des services publics d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement, etc...

Elles ne pourront pas être inférieures à 4,00 m de largeur.

Article Ua 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Information

Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application de la partie de la réglementation sanitaire départementale relevant de l'urbanisme.

Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée dans une section correspondant à ses besoins à un réseau public d'adduction d'eau potable en situation capacitaire de la desservir.

Eaux usées

Pour être admise, toute occupation ou utilisation du sol appelée à rejeter des eaux usées assurera ce rejet dans les conditions suivantes.

En présence d'un réseau public d'assainissement, sous réserve de sa capacité à assurer qualitativement et quantitativement le traitement des effluents à en attendre, les eaux usées seront rejetées dans ce réseau.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un assainissement non collectif est admis sous réserve d'une aptitude, clairement établie :

- du sol, à épurer, infiltrer et dissiper les effluents,
- du dispositif d'assainissement retenu à restituer des effluents non polluants dans le sol ou dans le milieu naturel superficiel.

Les systèmes d'épandage devant trouver place sur les terrains d'une pente supérieure à 5 % devront être implantés à au moins 5,00 m de la limite séparative avec le terrain situé en aval.

Eaux pluviales

Les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur séparatif.

En l'absence de réseau séparatif, les eaux pluviales seront réinfiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération, sous réserve de l'aptitude du sol à assurer cette réinfiltration sans effet sur les fonds voisins et sans risque sécuritaire sur la stabilité géotechnique des sols environnants.

A défaut, et sous réserve de ne pas impacter une zone humide recensée, elles seront rejetées dans un collecteur naturel de proximité après un stockage de temporisation suffisant.

Electricité, Téléphone, Réseaux câblés

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux d'électricité moyenne et basse tension, la desserte téléphonique et les réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Collecte des ordures ménagères

Les conteneurs de collecte d'ordures ménagères trouveront place dans des aires ou locaux établis à cet effet en rive et à l'altimétrie du domaine public routier.

Dans toute opération d'ensemble nouvelle, les conteneurs seront disposés dans des points d'apport volontaire.

Article Ua 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet, suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

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

Information *Pour l'application du présent article, la définition du terme "emprise publique" est donnée à l'article 6.8. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement.*

Zone Ua-c :

Sans objet

Zones Ua et Ua-p :

- Au regard des sections de routes départementales situées hors agglomération, les ouvrages, constructions, installations et bâtiments se tiendront à au moins 18,00 m de l'axe de la voie.
- Au regard des autres voies ou sections de voies :

Zone Ua :

Sur les terrains situés dans une séquence urbaine aux façades organisées en ordre continu, les ouvrages constructions et bâtiments seront disposés de manière à conserver la continuité du front de rue.

Hors de ces séquences, les ouvrages, constructions, bâtiments et installations pourront se tenir jusqu'à la limite sur le domaine public routier (alignement) ou la limite sur voie privée ouverte à la circulation publique en tenant lieu, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière.

A défaut d'une implantation ou d'une configuration assurant la continuité du front de rue, c'est à un mur maçonné d'une hauteur comprise entre 1,00 m et 1,20 m qu'il reviendra de le faire, sauf nécessité d'un passage ou d'une avant-cour d'accès ou de stationnement pour une construction existante.

Pour ce qui les concerne, les annexes se tiendront à une distance d'au moins 10,00 m de l'alignement ou la limite sur voie privée ouverte à la circulation publique en tenant lieu.

Zone Ua-p :

Sauf extension en poursuite d'une façade de bâti déjà en place dans les reculs ci-dessous, les ouvrages, constructions, installations et bâtiments se tiendront à au moins 5,00 m de la limite sur le domaine public routier (alignement) ou la limite sur voie privée ouverte à la circulation publique en tenant lieu.

Pour l'application des dispositions du présent article, le nu extérieur des murs et poteaux ou l'extrémité des toitures, terrasses, loggias et balcons pourra être indifféremment pris.

Article Ua 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Zone Ua :

Sur les terrains situés en front des rues aux façades organisées en ordre continu, les bâtiments seront implantés d'une limite séparative aboutissant au front de rue à l'autre.

Si l'application des dispositions de l'alinéa précédent devait conduire à constater l'impossibilité de réaliser le programme projeté, alors une autre implantation pourra être retenue sous réserve qu'une clôture maçonnée d'une hauteur comprise entre 1,00 m et 1,20 m assure la continuité du front de rue.

Dans tous les autres cas, les ouvrages, constructions, bâtiments et installations hors sol pourront être implantés :

- soit jusqu'en limite séparative, sous réserve de se tenir à une distance au moins égale à :
 - . 4,00 m de tout bâtiment en place sur un terrain voisin,
 - . 6,00 m de toute baie d'un bâtiment en place sur un terrain voisin,
- soit sur limite séparative, si une construction voisine y est déjà établie, sous réserve :
 - . d'une implantation mitoyenne avec cette dernière sur plus de 70% de la façade du bâtiment projeté,
 - . de ne pas tenir celui-ci à moins de 6,00 m d'une baie d'un bâtiment en place sur un terrain voisin dont celui mitoyen.

Zone Ua-c :

Sans objet

Zone Ua-p :

Les ouvrages, constructions, installations et bâtiments pourront être implantés jusqu'en limite séparative.

Pour l'application des dispositions du présent article, la distance est comptée de l'extrémité des toitures, terrasses, loggias et balcons.

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

Non réglementé.

Article Ua 9 Emprise au sol

Information *Pour l'application du présent article, la définition du coefficient d'emprise au sol (CES) est donnée à l'article 6.9. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement.*

Les dispositions du présent article ne s'applique pas à l'édification, la modification et l'extension des édifices ou bâtiments institutionnels (article 5.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement)

Zone Ua :

CES = 0,5

Le CES n'est pas applicable à l'aménagement du bâti existant dans son volume ou aux travaux sur ce bâti ne modifiant pas le volume.

Zone Ua-c :

Sans objet

Zone Ua-p :

Non réglementé.

Article Ua 10 Hauteur maximale des constructions
--

Définition *Pour l'application des dispositions du présent article, la hauteur est comptée du sol non remanié avant travaux jusqu'à :*

- *pour les bâtiments : l'égout de toiture,*
- *pour les autres constructions, les ouvrages et les installations : leur sommet.*

Information *Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'édification, la modification et l'extension des édifices ou bâtiments institutionnels (article 5.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement)*

Zone Ua :

- Dans les séquences urbaines aux façades organisées en ordre continu, les bâtiments présenteront une hauteur :
 - correspondant sensiblement à la hauteur moyenne du front de rue dans lequel ils seront situés,
 - ou bien composant avec celles de leurs voisins immédiats.
- En-dehors de ces séquences :
 - les bâtiments n'excéderont pas R+1+C et la hauteur de 7,00 m à l'égout,
 - les autres constructions, les ouvrages et installations n'excéderont pas 4,00 m, sauf nécessité fonctionnelle ou technique,
 - par exception aux dispositions précédentes, les bâtiments, constructions, ouvrages et installations en adjonction de bâtiments traditionnels existants et les travaux sur de tels bâtiments présenteront des hauteurs sensiblement équivalentes aux hauteurs de ceux-ci ou composant avec elles.

Zone Ua-c :

Sans objet

Zone Ua-p :

Les constructions, ouvrages, installations et bâtiments présenteront des hauteurs sensiblement équivalentes à la hauteur de ceux existants ou composant avec elle.

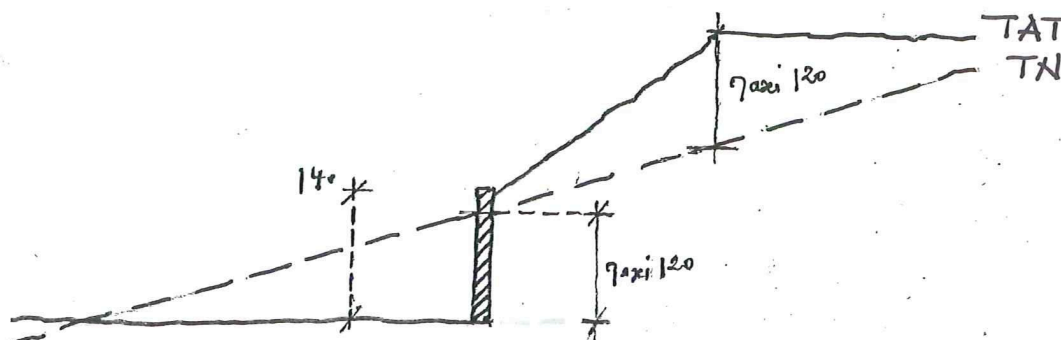
Article Ua 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Toutes zones :

■ **Adaptation au sol et implantation des constructions**

Les mouvements de sol pour l'aménagement des terrains et l'insertion des constructions dans les pentes ne pourront donner lieu à des talus, quelle qu'en soit la pente, ou des murs d'une hauteur supérieure à 1,20 m entre le terrain naturel avant travaux (TN) et le terrain après travaux (TAT) : cf. croquis ci-dessous.

Sous réserve de leur nécessité pour gérer les pentes, l'alternance successive de talus et murs dans les configurations ci-dessus est admise.



Sur terrain plat (pente $\leq 5\%$), les mouvements de sol d'une hauteur supérieure à 0,60 m résultant d'une mise en sous-sol partielle du garage sont interdits.

Par exception aux dispositions ci-dessus, tout déblai est interdit dans les 10 m depuis l'axe d'une voie exposée à un risque de ruissellement (cf. carte des aléas en sous-dossier "7. Éléments d'information").

Au surplus, en zone Ua :

■ **Volumétrie**

Le rapport longueur/largeur de chaque corps de bâtiment n'excédera pas 1,5.

■ **Configuration de toiture**

Les toitures seront à 4 pans par corps de bâtiment, composés le cas échéant de croupes partielles présentant une hauteur au moins égale au tiers de la hauteur du long pan.

Les toitures-terrasses sont interdites.

Hors les extensions et réhabilitations dont les toitures nouvelles devront composer avec les toitures existantes, les toitures présenteront une pente d'au moins 70 % hors coyaux.

■ Couverture

Sont seules autorisées les couvertures en :

- tuiles écailles ou tuiles plates ou à pureau plat : petit module, couleur monochrome terre cuite ou rouge vieilli,
- tous autres matériaux présentant le même aspect observé à distance de 3,00 m.

■ Façades

• Peau – Revêtement :

Les façades seront enduites lissées ou frottées fines, de teinte : ocres grisés, ton clair à moyen.

Elles pourront être en parement bois sous réserve de reprendre les organisations fermières locales associant maçonnerie et bois.

Les reprises des bâtiments en pisé se feront dans le même matériau. Leur extension n'est pas soumise à la même obligation sous réserve d'une composition marquant clairement la distinction entre les deux.

• Menuiseries :

Les volets, portes de garage, avant-toits et rives de toiture seront peints dans des couleurs composant avec celles des enduits de façade, en opposition ou complément coordonnés.

• Garde-corps des balcons et des loggias :

Les matériaux réfléchissants, les géotextiles et les matériaux type canisses naturelles ou artificielles ou encore les bâches sont interdits.

■ Clôture

Sont seules autorisées les clôtures suivantes :

- sur domaine public : murs pleins de pierres, avec chaperon linéaire interrompu au besoin de ressauts biaux ou verticaux dans le nombre minimum requis pour gérer la pente, l'ensemble sous hauteur comprise entre 1,00 et 1,40 m,
- sur limite privée : murs-bahuts d'une hauteur comprise entre 0,50 et 0,60 m surmontés d'un grillage à mailles tressées, l'ensemble sous hauteur maximum de 1,80 m.

Les panneaux bois et le doublage par textiles et matériaux type canisses naturelles ou artificielles ou encore les bâches sont interdits.

■ Citernes et ballons

Les citernes et ballons seront enterrés ou dissimulés aux vues de tiers, en particulier par des écrans de verdure à feuilles persistantes constitués d'essences locales.

Au surplus, en zone Ua-p :

Les modifications ou les extensions des constructions en place et les constructions, installations et aménagements nouveaux devront impérativement composer avec les caractéristiques du bâti patrimonial et de ses abords à la présentation desquels ils participeront une fois réalisés.

Ils devront clairement manifester leur souci de participer au maintien, voire au renforcement, de la cohérence de l'ensemble.

Ils pourront pour cela :

- soit reconduire les dispositions architecturales, constructives et paysagères des bâtiments, constructions, installations et aménagements patrimoniaux en place,
- soit présenter des configurations volumétriques : corps de bâtiments, toitures, etc..., plus contemporaines sous réserve :
 - . de l'emploi, en couverture, de la tuile écaïlle, hors Chapeau Cornu où la tuile canal pourra également être utilisée pour assurer autant que nécessaire une éventuelle cohérence avec le corps de bâtiment qui en est aujourd'hui couvert,
 - . de l'emploi majoritaire, en façade, des matériaux en place sur le bâti du site : maçonnerie enduite ou de pierres apparentes à joints vifs ou fins.

Les toitures-terrasses sont en toute occurrence proscrites, les pentes de toitures nouvelles devant composer avec les anciennes en place.

L'organisation des baies dans les façades : fenêtres, portes-fenêtres, portes et portes de garages, devront être au service d'une composition d'ensemble de la façade concernée à concevoir pour offrir une présentation ordonnée de celle-ci.

Les tons et valeurs des tuiles des couvertures nouvelles seront celles de l'existant, à en attendre à 10 ans.

Il en va de même des matériaux de façade. Seront en toute hypothèse écartées les tentations et recherches de coloration exubérante et/ou étrangère au site.

Les clôtures seront :

- soit de murs pleins de pierres, avec chaperon linéaire interrompu au besoin de ressauts biais ou verticaux dans le nombre minimum requis pour gérer la pente, l'ensemble sous hauteur comprise entre 1,00 et 1,40 m sauf adjonction à un mur en place de hauteur supérieure ou proximité immédiate ;
- soit d'expression agricole traditionnelle en fil de fer ou grillage à mailles tressées sur piquets bois fermiers depuis le sol d'assiette, sous hauteur maximale de 1,40 m.

Au surplus, en zone Ua-c :

Les clôtures seront identiques à celles de la zone Ua.

Article Ua 12 Aires de stationnement

Information *Pour l'application du présent article, on se reportera utilement à l'article 7.3.2 du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement*

Zone Ua-c :

Sans objet

Zones Ua et Ua-p :

L'organisation du stationnement des véhicules correspondra aux besoins des bâtiments, constructions, installations ou aménagements concernés.

Il sera en toute hypothèse assuré hors des voies ouvertes à la circulation publique.
Pour les logements, au moins 1 place par logement sera servie couverte.

Une reconstruction est tenue pour un nouveau programme pour l'application du présent article.

En cas de changement de destination ou de réaménagement des constructions, le nombre de places à servir sera égal au nombre requis par la nouvelle configuration diminué du nombre de places requis par la configuration en place.

A défaut de pouvoir disposer sur le terrain d'assiette de l'opération les places requises, celles-ci pourront être trouvées dans les conditions visées à l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, la distance de 200 m étant celle à retenir pour les termes "*dans son environnement immédiat*" et "*à proximité*" de cet article.

Le nombre de places de stationnement pour les vélos ne sera pas inférieur à 2 par logement et 1 par 10 m² de bureau.

Article Ua 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Information *Les plantations projetées ou imposées à l'appui des projets de construction doivent être réalisées avant la déclaration d'achèvement des travaux.*

Zones Ua et Ua-p :

Les autorisations ou déclarations d'occupation du sol seront respectivement refusées ou rejetées si les travaux de construction projetés requièrent un défrichement portant atteinte à l'équilibre paysager de leur environnement visuel.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation ou aires de stationnement feront l'objet d'aménagements paysagers minéraux ou végétaux constitués de cépées et arbres de haute tige à branches basses et hautes dans des essences locales au moins pour partie à feuilles persistantes.

Les haies continues en clôture périphérique de propriété sont interdites.

Sur les terrains situés à flanc de coteau sur lesquels les bâtiments se donnent plus particulièrement à voir, le terrain d'assiette fera l'objet de plantations d'essences locales masquant séquentiellement la construction depuis les perspectives lointaines tout en conservant à celle-ci une vue sélective sur le paysage lointain.

Zone Ua-c :

Le défrichement : coupe et dessouchage, sans remplacement, des arbres est interdit.

SECTION 3 Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ua 14 Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Sans objet, suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

SECTION 4 Divers**Article Ua 15 Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

Article Ua 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Un fourreau libre sera disposé à l'occasion de chaque intervention d'infrastructure linéaire enterrée pour anticiper les conditions du développement de l'offre en communications numériques.

ZONE Ub

CARACTÈRE DE LA ZONE

La **zone Ub** circonscrit les territoires d'urbanisation résidentielle diffuse récente, à vocation principale d'habitat, de bureaux ou services marchands, d'hébergement hôtelier et de services publics ou d'intérêt collectif.

Information *Le conseil municipal a décidé par délibération en date du 25 octobre 2007 de soumettre à permis de démolir préalable la démolition des constructions sur l'ensemble du territoire communal*

SECTION 1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Repérage *Pour une identification précise de la nature des activités visées par les occupations et utilisations du sol ci-dessous, on se reportera au tableau porté en conclusion du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement*

Article Ub 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdits dans la zone les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à d'autres destinations que :
 1. d'habitat,
 2. de bureau ou service marchand,
 2. d'hébergement hôtelier,
 3. celles admises sous les conditions qui les accompagnent à l'article Ub 2.
- Sont notamment interdits :
 - le stationnement visible depuis le domaine public des caravanes et camping-cars,
 - les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs,
 - les carrières et gravières,
 - le dépôt de véhicules ou de matériaux inertes ou de récupération,
 - les activités de camping ou de caravanning.

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

- Sont admis dans la zone, dans les conditions qui les accompagnent, les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à destination de service public ou d'intérêt collectif, à condition de n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité, nuisance ou pollution nouvelle ou supplémentaire et de ne faire courir aucun risque de dommage aux personnes et aux biens.
- Sont admises au surplus, dans les conditions qui les accompagnent :
 1. l'extension des constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée dans la zone, à condition :
 - de ne pas excéder 50 m² de surface de plancher et de surface au sol (cf. article 6.9 du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement) par construction ou corps de bâtiment, cette limite s'appliquant à la somme cumulée de toutes les extensions intervenues depuis l'approbation de la présente révision du document d'urbanisme,
 - de n'entraîner aucune incommodité nouvelle, voire de réduire celle éventuellement existante,
 - de n'entraîner aucun risque quelconque de dommage grave ou irréparable aux personnes et aux biens,

2. la réhabilitation des constructions dans leur volume et dans leur destination en l'état au surplus de celles autorisées dans la zone,
 3. la reconstruction des bâtiments détruits à l'occasion d'un sinistre, à condition :
 - de se tenir dans le volume initial,
 - d'avoir pour destination l'une de celles autorisées dans la zone ou à défaut celle initiale,
 4. la démolition, à condition :
 - de ne pas concerner un ouvrage ou une construction présentant un intérêt patrimonial local,
 - d'un résultat à en attendre qui ne rompe pas l'équilibre de présentation de son environnement visuel immédiat.
- Dans les secteurs exposés aux risques naturels identifiés par la carte d'aptitude à la construction portée au sous-dossier "7. *Eléments d'information*", les occupations et utilisations du sol admises sous conditions ci-dessus le sont à condition de respecter les règles et/ou prescriptions de nature urbanistique de ce document.

SECTION 2 Conditions de l'occupation du sol

Article Ub 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

- a. Tout terrain enclavé est inconstructible,
- b. Les accès doivent présenter des caractéristiques garantissant les commodité et sécurité de circulation requises par leur usage et celui de la voie sur laquelle ils ouvrent.

Ils comporteront une plate-forme d'accessibilité à la voie présentant une pente inférieure à 3 % sur une profondeur d'au moins 5 m depuis celle-ci.

Ces dispositions s'appliquent également à l'ensemble des voiries de desserte interne des opérations d'ensemble.

Voirie

Toute opération d'aménagement ou de construction doit être desservie par des voies publiques et/ou privées ayant des caractéristiques : gabarit, pente, dévers, revêtement assurant la fonctionnalité et la sécurité de la circulation automobile qu'elle contribuera à y engendrer.

Ces voies doivent en toute hypothèse permettre, dans les sections concernées, le passage et la manœuvre des véhicules de sécurité et des services publics d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement, etc...

Elles ne pourront pas être inférieures à 4,00 m de largeur.

Article Ub 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Information

Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application de la partie de la réglementation sanitaire départementale relevant de l'urbanisme.

Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée dans une section correspondant à ses besoins à un réseau public d'adduction d'eau potable en situation capacitaire de la desservir.

Eaux usées

Pour être admise, toute occupation ou utilisation du sol appelée à rejeter des eaux usées assurera ce rejet dans les conditions suivantes.

En présence d'un réseau public d'assainissement, sous réserve de sa capacité à assurer qualitativement et quantitativement le traitement des effluents à en attendre, les eaux usées seront rejetées dans ce réseau.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un assainissement non collectif est admis sous réserve d'une aptitude, clairement établie :

- du sol, à épurer, infiltrer et dissiper les effluents,
- du dispositif d'assainissement retenu à restituer des effluents non polluants dans le sol ou dans le milieu naturel superficiel.

Les systèmes d'épandage devant trouver place sur les terrains d'une pente supérieure à 5 % devront être implantés à au moins 5,00 m de la limite séparative avec le terrain situé en aval.

Eaux pluviales

Les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur séparatif.

En l'absence de réseau séparatif, les eaux pluviales seront réinfiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération, sous réserve de l'aptitude du sol à assurer cette réinfiltration sans effet sur les fonds voisins et sans risque sécuritaire sur la stabilité géotechnique des sols environnants.

A défaut, et sous réserve de ne pas impacter une zone humide recensée, elles seront rejetées dans un collecteur naturel de proximité après un stockage de temporisation suffisant.

Electricité, Téléphone, Réseaux câblés

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux d'électricité moyenne et basse tension, la desserte téléphonique et les réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Collecte des ordures ménagères

Les conteneurs de collecte d'ordures ménagères trouveront place dans des aires ou locaux établis à cet effet en rive et à l'altimétrie du domaine public routier.

Dans toute opération d'ensemble nouvelle, les conteneurs seront disposés dans des points d'apport volontaire.

Article Ub 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet, suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

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

Information *Pour l'application du présent article, les définitions des termes "emprise publique" et "agglomération" sont données aux articles 6.8. et 7.2. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement.*

- Au regard des sections de route départementale situées hors agglomération, les ouvrages, constructions, installations et bâtiments se tiendront à au moins 18,00 m de l'axe de la voie.

- Au regard des autres voies ou sections de voies, les ouvrages, constructions, installations et bâtiments se tiendront à au moins 5,00 m de la limite sur le domaine public routier (alignement) ou la limite sur voie privée ouverte à la circulation publique en tenant lieu, sauf extension bâtie en poursuite d'une façade de bâti déjà en place dans ce recul.

Pour l'application des dispositions du présent article, le nu extérieur des murs et poteaux ou l'extrémité des toitures, terrasses, loggias et balcons pourra être indifféremment pris.

Article Ub 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les ouvrages, constructions, installations et bâtiments pourront être implantés jusqu'en limite séparative sous réserve de se tenir à au moins 8,00 m de tout bâtiment existant sur les terrains voisins.

Ils pourront au surplus être implantés sur limite séparative, si une construction voisine y est déjà établie, sous réserve :

- d'une implantation mitoyenne avec cette dernière sur plus de 70% de la façade du bâtiment projeté,
- de ne pas tenir celui-ci à moins de 6,00 m d'une baie d'un bâtiment en place sur un terrain voisin dont celui mitoyen.

Pour l'application des dispositions du présent article, la distance est comptée de l'extrémité des toitures, terrasses, loggias et balcons.

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

Non réglementé.

Article Ub 9 Emprise au sol

Information *Pour l'application du présent article, la définition du coefficient d'emprise au sol (CES) est donnée à l'article 6.9. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement.*

Les dispositions du présent article ne s'applique pas à l'édification, la modification et l'extension des édifices ou bâtiments institutionnels (article 5.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement)

CES = 0,22

Le CES n'est pas applicable à l'aménagement du bâti existant dans son volume ou les travaux sur ce bâti ne modifiant pas le volume.

Article Ub 10 Hauteur maximale des constructions

Définition Pour l'application des dispositions du présent article, la hauteur est comptée du sol non remanié avant travaux jusqu'à :

- pour les bâtiments : l'égout de toiture,
- pour les autres constructions, les ouvrages et les installations : leur sommet.

Information Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'édification, la modification et l'extension des édifices ou bâtiments institutionnels (article 5.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement)

Les bâtiments n'excéderont pas R+1+C et 7,00 m à l'égout.

Les autres constructions, les ouvrages et installations n'excéderont pas 4,00 m, sauf nécessité fonctionnelle ou technique.

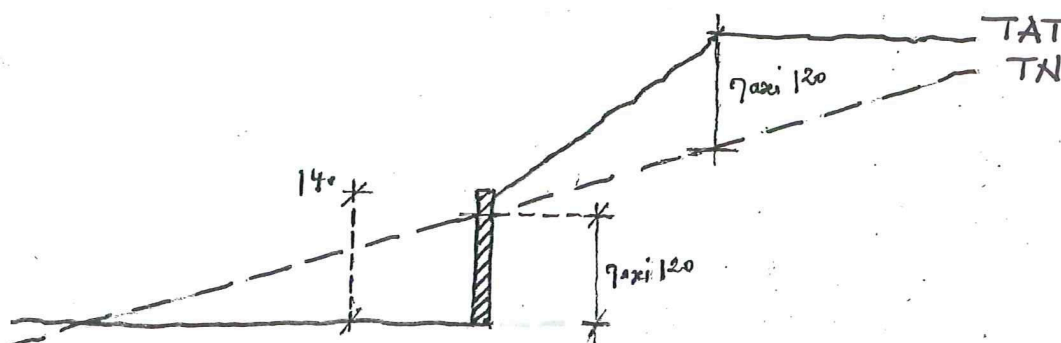
Par exception aux dispositions précédentes, les bâtiments, constructions, ouvrages et installations en adjonction de bâtiments traditionnels existants et les travaux sur de tels bâtiments présenteront des hauteurs sensiblement équivalentes aux hauteurs de ceux-ci ou composant avec elles.

Article Ub 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

■ Adaptation au sol et implantation des constructions

Les mouvements de sol pour l'aménagement des terrains et l'insertion des constructions dans les pentes ne pourront donner lieu à des talus, quelle qu'en soit la pente, ou des murs d'une hauteur supérieure à 1,20 m entre le terrain naturel avant travaux (TN) et le terrain après travaux (TAT) : cf. croquis ci-dessous.

Sous réserve de leur nécessité pour gérer les pentes, l'alternance successive de talus et murs dans les configurations ci-dessus est admise.



Sur terrain plat (pente $\leq 5\%$), les mouvements de sol d'une hauteur supérieure à 0,60 m résultant d'une mise en sous-sol partielle du garage sont interdits.

Par exception aux dispositions ci-dessus, tout déblai est interdit dans les 10 m depuis l'axe d'une voie exposée à un risque de ruissellement (cf. carte des aléas en sous-dossier "7. Éléments d'information").

■ Volumétrie

Sous réserve de sa simplicité, l'organisation volumétrique des constructions est laissée libre.

■ Configuration de toiture

Les toitures seront soit à 2, soit à 4 pans par corps de bâtiment composés le cas échéant de croupes partielles présentant une hauteur au moins égale au tiers de la hauteur du long pan.

Les toitures-terrasses sont interdites.

Hors les extensions et réhabilitations dont les toitures nouvelles devront composer avec les toitures existantes, les toitures présenteront une pente d'au moins 70 % hors coyaux.

■ Couverture

Sont seules autorisées les couvertures en :

- tuiles écailles ou tuiles plates ou à pureau plat : petit module, couleur monochrome terre cuite ou rouge vieilli,
- tous autres matériaux présentant le même aspect observé à distance de 3,00 m.

■ Façades

• Peau – Revêtement :

Les façades seront enduites lissées ou frottées fines, de teinte : ocres grisés, ton clair à moyen.

Elles pourront être en parement bois sous réserve de reprendre les organisations fermières locales associant maçonnerie et bois.

• Menuiseries :

Les volets, portes de garage, avant-toits et rives de toiture seront peints dans des couleurs composant avec celles des enduits de façade, en opposition ou complément coordonnés.

• Garde-corps des balcons et des loggias :

Les matériaux réfléchissants, les géotextiles et les matériaux type canisses naturelles ou artificielles ou encore les bâches sont interdits.

■ Clôture

Sont seuls autorisés les murs-bahuts d'une hauteur comprise entre 0,50 et 0,60 m surmontés d'un grillage à mailles tressées, l'ensemble sous hauteur maximum de 1,80 m.

Les panneaux bois et le doublement par textiles et matériaux type canisses naturelles ou artificielles ou encore les bâches sont interdits.

■ Citernes et ballons

Les citernes et ballons seront enterrés ou dissimulés aux vues de tiers, en particulier par des écrans de verdure à feuilles persistantes constitués d'essences locales.

Article Ub 12 Aires de stationnement

Information *Pour l'application du présent article, on se reportera utilement à l'article 7.3.2 du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement*

L'organisation du stationnement des véhicules correspondra aux besoins des bâtiments, constructions, installations ou aménagements concernés.

Il sera en toute hypothèse assuré hors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les logements, au moins 1 place par logement sera servie couverte.

Une reconstruction est tenue pour un nouveau programme pour l'application du présent article.

En cas de changement de destination, de réaménagement ou d'extension des bâtiments, le nombre de places à servir sera égal au nombre requis par la nouvelle configuration diminué du nombre de places requis par la configuration en place.

A défaut de pouvoir disposer sur le terrain d'assiette de l'opération les places requises, celles-ci pourront être trouvées dans les conditions visées à l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, la distance de 200 m étant celle à retenir pour les termes "*dans son environnement immédiat*" et "*à proximité*" de cet article.

Le nombre de places de stationnement pour les vélos ne sera pas inférieur à 2 par logement et 1 par 10 m² de bureau.

Article Ub 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Information *Les plantations projetées ou imposées à l'appui des projets de construction doivent être réalisées avant la déclaration d'achèvement des travaux.*

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées si les travaux de construction projetés requièrent un défrichement portant atteinte à l'équilibre paysager de leur environnement visuel.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation ou aires de stationnement feront l'objet d'aménagements paysagers minéraux ou végétaux constitués de cépées et arbres de haute tige à branches basses et hautes dans des essences locales au moins pour partie à feuilles persistantes.

Les haies continues en clôture périphérique de propriété sont interdites.

Sur les terrains situés à flanc de coteau sur lesquels les bâtiments se donnent plus particulièrement à voir, le terrain d'assiette fera l'objet de plantations d'essences locales masquant séquentiellement la construction depuis les perspectives lointaines tout en conservant à celle-ci une vue sélective sur le paysage lointain.

SECTION 3 Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ub 14 Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Sans objet, suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

SECTION 4 Divers**Article Ub 15 Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

Article Ub 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Un fourreau libre sera disposé à l'occasion de chaque intervention d'infrastructure linéaire enterrée pour anticiper les conditions du développement de l'offre en communications numériques.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La **zone AU** circonscrit les territoires à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, à court, moyen ou long terme.

Elle comprend :

1. La zone AU indicé :

3 secteurs d'urbanisation d'ensemble échéancée, à aménager dans le respect de règlement de zone et dans les organisation, prescriptions et échancier de leurs orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Localisation : La Mairie, Le Village et Le Munard.

2. La zone AU strict :

1 secteur de réserve d'urbanisation future à préserver : non aménageable et non constructible sans passage en zone AU indicé ou U lors d'une révision de PLU ultérieure

Localisation : La Mairie.

Information *Le conseil municipal a décidé par délibération en date du 25 octobre 2007 de soumettre à permis de démolir préalable la démolition des constructions sur l'ensemble du territoire communal*

SECTION 1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

1. Zone AU

Sont interdits les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à d'autres destinations que celles admises sous les conditions qui les accompagnent à l'article AU 2.

2. Zones AUa et AUb

Dans ces zones, les dispositions réglementaires du présent article sont celles de l'article 1 des zones U placées sous le même indice :

Zone AUa..... Article 1 de la zone Ua
Zone AUb Article 1 de la zone Ub

Article AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Zone AU

Sont seuls admis les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à destination de service public ou d'intérêt collectif, à condition :

- d'être attachés à un réseau d'infrastructure linéaire ou utile à la gestion des eaux,
- de n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité, nuisance ou pollution nouvelle ou supplémentaire et de ne faire courir aucun risque de dommage aux personnes et aux biens,
- de respecter les règles et/ou prescriptions de nature urbanistique de la carte d'aptitude à la construction portée au sous-dossier "7. *Eléments d'information*" dans les secteurs exposés aux risques naturels qu'elle identifie.

2. Zones AUa et AUb

Dans ces zones, les dispositions réglementaires du présent article sont celles de l'article 2 des zones U placées sous le même indice :

Zone AUa..... Article 2 de la zone Ua
Zone AUb Article 2 de la zone Ub

Au surplus, dans chacune de ces zones, les occupations et utilisations du sol admises ne le sont que pour autant qu'elles soient une des composantes d'une opération d'ensemble conçue sur l'intégralité de son secteur tel qu'identifié aux OAP (cf. 2.2. Échéancier de départ à l'urbanisation) dans le respect de l'ensemble des dispositions du règlement de zone qui lui est applicable.

SECTION 2 Conditions de l'occupation du sol

Articles AU 3 à AU 13

1. Zone AU

Articles AU 3 à 5

Non réglementé.

Article AU 6

Les ouvrages, constructions, installations et bâtiments se tiendront à 5,00 m maximum de l'alignement ou la limite sur voie privée ouverte à la circulation publique en tenant lieu.

Pour l'application des dispositions du présent article, le nu extérieur des murs et poteaux ou l'extrémité des toitures, terrasses, loggias et balcons pourra être indifféremment pris.

Article AU 7

Les ouvrages, constructions, installations et bâtiments se tiendront à au moins 5,00 m des limites séparatives sur lesquelles le périmètre de zone est établi.

Pour l'application des dispositions du présent article, la distance est comptée du nu extérieur des toitures, terrasses, loggias et balcons.

Articles AU 8 à 9

Non réglementé.

Article AU 10

Sauf nécessité fonctionnelle ou technique sans alternative, la hauteur des ouvrages, constructions, installations et bâtiments n'excédera pas 3,00 m.

Pour l'application des dispositions du présent article, la hauteur est comptée de tout point de l'ouvrage, de la construction, de l'installation ou du bâtiment au sol naturel avant travaux à son aplomb.

Articles AU 11 à 13

Non réglementé.

2. Zones AUa et AUb

Dans ces zones, les dispositions réglementaires des articles AU 3 à 13 sont celles des articles correspondants des zones U placées sous le même indice :

Zone AUa Articles 3 à 13 de la zone Ua
Zone AUb Articles 3 à 13 de la zone Ub

SECTION 3 Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AU 14 Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Sans objet, suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

SECTION 4 Divers**Articles AU 15 et AU 16****1. Zone AU**

Non réglementé.

2. Zones AUa et AUb

Dans ces zones, les dispositions réglementaires des articles AU 15 et 16 sont celles des articles correspondants des zones U placées sous le même indice :

Zone AUa Articles 15 et 16 de la zone Ua

Zone AUb Articles 15 et 16 de la zone Ub

ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone A circonscrit les territoires, équipés ou non, à protéger, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle réunit les quatre zones suivantes :

Zone A : Territoires agricoles où peuvent trouver place les installations et constructions nécessaires aux exploitations

Zone Ah : Secteurs déjà bâtis, de taille et de capacité d'accueil complémentaire limitées à vocation d'habitat accompagné ou non d'activités de bureau ou service marchand, identifiés au titre de l'article L 123-1-5-II-6° C. Urb.

Zone As : Territoire agricole présentant un intérêt scientifique : dune sableuse d'Ampro

Zone Azh : Territoires agricoles identifiés comme zones humides : à protéger pour leur intérêt écologique en application de l'article L 123-1-5-III-2° C. Urb.

Information *Le conseil municipal a décidé par délibération en date du 25 octobre 2007 de soumettre à permis de démolir préalable la démolition des constructions sur l'ensemble du territoire communal*

SECTION 1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Information *Le défrichement : coupe d'arbres, dessouchage et changement d'occupation du sol à la suite, est interdit dans les espaces boisés classés.*

Sont interdits les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à d'autres destinations que celles admises sous les conditions qui les accompagnent à l'article A 2.

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

- En zones A et Ah, sont admis sous réserve de n'entraîner aucune pollution pour les zones naturelles recensées environnantes et de conserver à la faune la faculté d'accéder aux espaces naturels qu'elle doit pouvoir rejoindre au cours de toute ou partie de sa vie, les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements :

En zone A :

1. directement liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, compris l'habitat des exploitants sous réserve d'être localisé à moins de 50 m d'un bâtiment d'exploitation non nuisant,
2. de service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à l'équilibre des paysages en place.

En zone Ah :

1. à destination d'habitat,
2. à destination de bureau ou service marchand, à condition d'être attachés à une habitation.

- En zone As, seule l'exploitation agricole est admise sous réserve de n'entraîner aucun préjudice aux populations animales ou végétales en place ou pollution pour le territoire environnant et de conserver à la faune la faculté d'accéder aux espaces naturels qu'elle doit pouvoir rejoindre au cours de toute ou partie de sa vie.

■ En zone Azh, sont seuls admis :

1. les ouvrages et aménagements nécessaires à la conservation de la situation topographique, ou au maintien en l'état ou à la régulation de la situation hydraulique et végétale de la zone humide, sous réserve de ne pas porter atteinte aux habitats faunistiques,
2. les aménagements nécessaires à l'exploitation agricole et les ouvrages, installations et aménagements de service public attachés à un réseau d'infrastructure linéaire ou utile à la gestion des eaux, à condition de ne pas avoir pour objet ou pour effet de :
 - drainer et plus généralement assécher les sols de la zone humide,
 - remblayer, déblayer et procéder à l'extraction de matériaux,
 - imperméabiliser en tout ou partie les sols de la zone humide,
 - effectuer une quelconque recharge en eau de la zone humide.

■ En zone A, sont admises au surplus, dans les conditions qui les accompagnent :

1. l'adaptation des constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée dans la zone, à condition :
 - de n'entraîner aucune incommodité nouvelle, voire de réduire celle éventuellement existante,
 - de n'entraîner aucun risque quelconque de dommage grave ou irréparable aux personnes et aux biens,
2. la réhabilitation des constructions dans leur volume et dans leur destination en l'état au surplus de celles autorisées dans la zone,
3. la reconstruction des bâtiments détruits à l'occasion d'un sinistre, à condition :
 - de se tenir dans le volume initial,
 - d'avoir pour destination l'une de celles autorisées dans la zone ou à défaut celle initiale,
4. la démolition, à condition :
 - de ne pas concerner un ouvrage ou une construction présentant un intérêt patrimonial local,
 - d'un résultat à en attendre qui ne rompe pas l'équilibre de présentation de son environnement visuel immédiat,
5. la conversion des 3 anciens bâtiments agricoles identifiés sur le règlement graphique, sous les 3 conditions suivantes :
 - être à destination d'habitat ou de bureau,
 - se tenir dans le volume initial,
 - être modifiés dans le respect des matériaux patrimoniaux (pisé) et l'organisation compositionnelle des façades en place.

■ Dans les secteurs exposés aux risques naturels identifiés par la carte d'aptitude à la construction portée au sous-dossier "7. *Eléments d'information*"; les occupations et utilisations du sol admises sous conditions ci-dessus le sont à condition de respecter les règles et/ou prescriptions de nature urbanistique de ce document.

SECTION 2 Conditions de l'occupation du sol

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

Accès

- a. Tout terrain enclavé est inconstructible,
- b. Les accès doivent présenter des caractéristiques garantissant les commodité et sécurité de circulation requises par leur usage et celui de la voie sur laquelle ils ouvrent.

Ils comporteront une plate-forme d'accessibilité à la voie présentant une pente inférieure à 3 % sur une profondeur d'au moins 5 m depuis celle-ci.

Ces dispositions s'appliquent également à l'ensemble des voiries de desserte interne des opérations d'ensemble.

Voirie

Toute opération d'aménagement ou de construction doit être desservie par des voies publiques et/ou privées ayant des caractéristiques : gabarit, pente, dévers, revêtement assurant la fonctionnalité et la sécurité de la circulation automobile qu'elle contribuera à y engendrer.

Ces voies doivent en toute hypothèse permettre, dans les sections concernées, le passage et la manœuvre des véhicules de sécurité et des services publics d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement, etc...

Elles ne pourront pas être inférieures à 4,00 m de largeur.

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

Information *Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application de la partie de la réglementation sanitaire départementale relevant de l'urbanisme.*

Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée dans une section correspondant à ses besoins à un réseau public d'adduction d'eau potable en situation capacitaire de la desservir.

A défaut d'un tel réseau, l'alimentation par une source peut être autorisée au constat de la constance de sa qualité pour la consommation humaine.

Eaux usées

Pour être admise, toute occupation ou utilisation du sol appelée à rejeter des eaux usées assurera ce rejet dans les conditions suivantes.

En présence d'un réseau public d'assainissement, sous réserve de sa capacité à assurer qualitativement et quantitativement le traitement des effluents à en attendre, les eaux usées seront rejetées dans ce réseau.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un assainissement non collectif est admis sous réserve d'une aptitude, clairement établie :

- du sol, à épurer, infiltrer et dissiper les effluents,
- du dispositif d'assainissement retenu à restituer des effluents non polluants dans le sol ou dans le milieu naturel superficiel.

Les systèmes d'épandage devant trouver place sur les terrains d'une pente supérieure à 5 % devront être implantés à au moins 5,00 m de la limite séparative avec le terrain situé en aval.

Eaux pluviales

Les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur séparatif.

En l'absence de réseau séparatif, les eaux pluviales seront réinfiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération, sous réserve de l'aptitude du sol à assurer cette réinfiltration sans effet sur les fonds voisins et sans risque sécuritaire sur la stabilité géotechnique des sols environnants.

A défaut, et sous réserve de ne pas impacter une zone humide recensée, elles seront rejetées dans un collecteur naturel de proximité après un stockage de temporisation suffisant.

Electricité, Téléphone, Réseaux câblés

Les réseaux d'électricité moyenne et basse tension, la desserte téléphonique et les réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Collecte des ordures ménagères

En zones A et Ah, les conteneurs de collecte d'ordures ménagères trouveront place dans des aires ou locaux établis à cet effet en rive et à l'altimétrie du domaine public routier.

Article A 5	Superficie minimale des terrains constructibles
--------------------	--

Sans objet, suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

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

Information Pour l'application du présent article, les définitions des termes "emprise publique" et "agglomération" sont données aux articles 6.8. et 7.2. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement.

Zone As :

Sans objet

Zones A, Ah et Azh :

- Au regard des sections de routes départementales situées hors agglomération, les ouvrages, constructions, installations et bâtiments se tiendront à au moins 18,00 m de l'axe de la voie.
- Au regard des autres voies ou sections de voies, sauf extension en poursuite d'une façade de bâti déjà en place dans les reculs ci-dessous, les ouvrages, constructions, installations et bâtiments se tiendront aux distances suivantes comptées depuis la limite sur le domaine public routier (alignement) ou la limite sur voie privée ouverte à la circulation publique en tenant lieu :
 - zones A et Ah : minimum 5,00 m,
 - zone Azh : maximum 5,00 m.

Pour l'application des dispositions du présent article, le nu extérieur des murs et poteaux ou l'extrémité des toitures, terrasses, loggias et balcons pourra être indifféremment pris.

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

Zones A, Ah et Azh :

Les ouvrages, constructions, installations et bâtiments pourront être implantés jusqu'en limite séparative sous réserve de se tenir :

- en zone A, hors zone Ah : à au moins 15,00 m de tout bâtiment existant sur les terrains voisins ;
- en zone Ah : à au moins 8,00 m de tout bâtiment existant sur les terrains voisins.

Pour l'application des dispositions du présent article, la distance est comptée de l'extrémité des toitures, terrasses, loggias et balcons.

Zone As :

Sans objet

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

Information *Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'édification, la modification et l'extension des édifices ou bâtiments institutionnels (article 5.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement)*

Zone A :

En cas d'activités utilisant des matériaux ou produits inflammables, une distance d'isolement d'au moins 10,00 m devra être respectée entre les bâtiments, pris deux à deux.

Zones Ah et Azh :

Non réglementé

Zone As :

Sans objet

Article A 9	Emprise au sol
--------------------	-----------------------

Information *Pour l'application du présent article, la définition du coefficient d'emprise au sol (CES) est donnée à l'article 6.9. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement.*

Les dispositions du présent article ne s'applique pas à l'édification, la modification et l'extension des édifices ou bâtiments institutionnels (article 5.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement)

Zones A et Azh :

Non réglementé

Zone Ah :

CES = 0,4

Le CES n'est pas applicable à l'aménagement du bâti existant dans son volume ou les travaux sur ce bâti ne modifiant pas le volume.

Zone As :

Sans objet

Article A 10	Hauteur maximale des constructions
---------------------	---

- Définition** *Pour l'application des dispositions du présent article, la hauteur est comptée du sol non remanié avant travaux jusqu'à :*
- *pour les bâtiments : l'égout de toiture,*
 - *pour les autres constructions, les ouvrages et les installations : leur sommet.*
- Information** *Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'édification, la modification et l'extension des édifices ou bâtiments institutionnels (article 5.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement)*

Zone A :

Sauf nécessité technique ou fonctionnelle propre à l'exploitation ou complément à un bâtiment d'une hauteur déjà supérieure et sous réserve d'un résultat à en attendre qui ne porte pas préjudice à l'intérêt et la présentation du paysage naturel de leur environnement visuel, les constructions, ouvrages, installations et bâtiments n'excéderont pas 10,00 m.

Zone Ah :

Les constructions, ouvrages, installations et bâtiments présenteront des hauteurs sensiblement équivalentes à la hauteur de ceux existants ou composant avec elle.

Zone As :

Sans objet

Zone Azh :

La hauteur des constructions, ouvrages et installations n'excèdera pas 4,00 m.

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

Zone As :

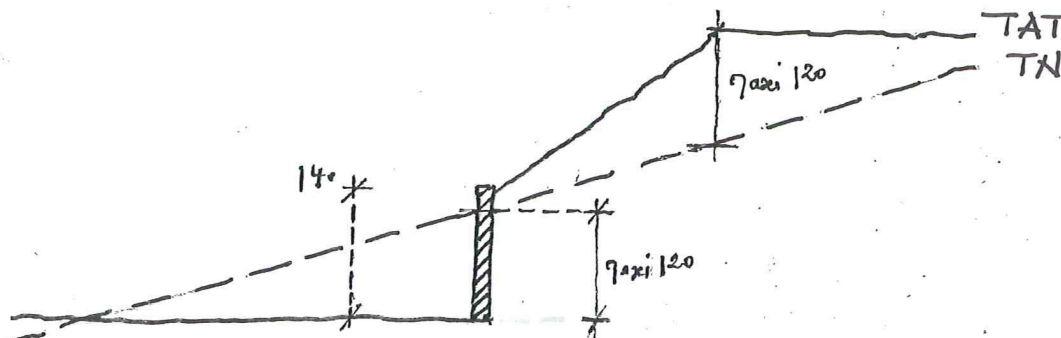
Non réglementé

Zones A, Ah et Azh :

■ **Adaptation au sol et implantation des constructions**

Les mouvements de sol pour l'aménagement des terrains et l'insertion des constructions dans les pentes ne pourront donner lieu à des talus, quelle qu'en soit la pente, ou des murs d'une hauteur supérieure à 1,20 m entre le terrain naturel avant travaux (TN) et le terrain après travaux (TAT) : cf. croquis ci-après.

Sous réserve de leur nécessité pour gérer les pentes, l'alternance successive de talus et murs dans les configurations ci-dessus est admise.



Sur terrain plat (pente $\leq 5\%$), les mouvements de sol d'une hauteur supérieure à 0,60 m résultant d'une mise en sous-sol partielle du garage sont interdits.

Par exception aux dispositions ci-dessus, tout déblai est interdit dans les 10 m depuis l'axe d'une voie exposée à un risque de ruissellement (cf. carte des aléas en sous-dossier "7. *Éléments d'information*").

■ Volumétrie et couleurs

Sauf nécessité fonctionnelle requérant une configuration ne le permettant pas, les ouvrages, constructions, bâtiments et installations seront composés de volumes géométriques élémentaires simples : cube, parallélépipède, cylindre, etc...

Leurs couleurs composeront avec celles de l'environnement naturel de la zone soit de façon mimétique, soit en opposition coordonnée.

■ Configuration de toiture

Hors les bâtiments fonctionnels d'exploitation agricoles : remise des récoltes, des matériels ou des bêtes, qui pourront se tenir sous des toitures à 1 pan, voire des toitures-terrasses, les toitures seront soit à 2, soit à 4 pans par corps de bâtiment composés le cas échéant de croupes partielles présentant une hauteur au moins égale au tiers de la hauteur du long pan.

Hors les extensions et réhabilitations dont les toitures nouvelles devront composer avec les toitures existantes, les toitures présenteront une pente d'au moins 70 % hors coyaux.

■ Couverture

Hors les bâtiments fonctionnels d'exploitation agricoles : remise des récoltes, des matériels ou des bêtes, qui pourront être couverts en éléments métalliques de type bac acier, sont seules autorisées les couvertures en :

- tuiles écailles ou tuiles plates ou à pureau plat : petit module, couleur monochrome terre cuite ou rouge vieilli,
- tous autres matériaux présentant le même aspect observé à distance de 3,00 m.

■ Façades

En zones A et Azh, la composition et l'aspect des façades sont laissés libres.

En zone Ah, les façades respecteront les dispositions suivantes :

- Peau – Revêtement :

Les façades seront enduites lissées ou frottées fines, de teinte : ocres grisés, ton clair à moyen.

Elles pourront être en parement bois sous réserve de reprendre les organisations fermières locales associant maçonnerie et bois.

Les reprises des bâtiments en pisé se feront dans le même matériau. Leur extension n'est pas soumise à la même obligation sous réserve d'une composition marquant clairement la distinction entre les deux.

- Menuiseries :

Les volets, portes de garage, avant-toits et rives de toiture seront peints dans des couleurs composant avec celles des enduits de façade, en opposition ou complément coordonnés.

- Garde-corps des balcons et des loggias :

Les matériaux réfléchissants, les géotextiles et les matériaux type canisses naturelles ou artificielles ou encore les bâches sont interdits.

■ Clôture

Zones A et Azh :

Sont seules autorisées les clôtures d'expression agricole traditionnelle en fil de fer ou grillage à mailles tressées sur piquets bois fermiers depuis le sol d'assiette, sous hauteur maximale de 1,40 m.

Zone Ah :

Sont seuls autorisés les murs-bahuts d'une hauteur comprise entre 0,50 et 0,60 m surmontés d'un grillage à mailles tressées, l'ensemble sous hauteur maximum de 1,80 m.

En chacune des zones ci-dessus, les panneaux bois et le doublement par textiles et matériaux type canisses naturelles ou artificielles ou encore les bâches sont interdits.

■ Citernes et ballons

Les citernes et ballons seront enterrés ou dissimulés aux vues de tiers, en particulier par des écrans de verdure à feuilles persistantes constitués d'essences locales.

Article A 12 Aires de stationnement

Information *Pour l'application du présent article, on se reportera utilement à l'article 7.3.2 du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement*

Zones A, Ah et Azh :

L'organisation du stationnement des véhicules correspondra aux besoins des bâtiments, constructions, installations ou aménagements concernés.

Il sera en toute hypothèse assuré hors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les logements, au moins 1 place par logement sera servie couverte.

Une reconstruction est tenue pour un nouveau programme pour l'application du présent article.

En cas de changement de destination, de réaménagement ou d'extension des bâtiments, le nombre de places à servir sera égal au nombre requis par la nouvelle configuration diminué du nombre de places requis par la configuration en place.

Le nombre de places de stationnement pour les vélos ne sera pas inférieur à 2 par logement et 1 par 10 m² de bureau.

Zone As :

Sans objet

Article A 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Information *Les plantations projetées ou imposées à l'appui des projets de construction doivent être réalisées avant la déclaration d'achèvement des travaux.*

En toutes zones :

Les autorisations ou déclarations d'occupation du sol seront respectivement refusées ou rejetées si les travaux projetés requièrent un défrichement portant atteinte à l'équilibre paysager de leur environnement visuel.

Au surplus, en zone Ah :

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation ou aires de stationnement feront l'objet d'aménagements paysagers minéraux ou végétaux constitués de cépées et arbres de haute tige à branches basses et hautes dans des essences locales au moins pour partie à feuilles persistantes.

Les haies continues en clôture périphérique de propriété sont interdites.

Sur les terrains situés à flanc de coteau sur lesquels les bâtiments se donnent plus particulièrement à voir, le terrain d'assiette fera l'objet de plantations d'essences locales masquant séquentiellement la construction depuis les perspectives lointaines tout en conservant à celle-ci une vue sélective sur le paysage lointain.

SECTION 3 Possibilité d'occupation du sol

Article A 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet, suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

SECTION 4 Divers

Article A 15 Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Zones A et Azh :

Non réglementé

Zone Ah :

Un fourreau libre sera disposé à l'occasion de chaque intervention d'infrastructure linéaire enterrée pour anticiper les conditions du développement de l'offre en communications numériques.

Zone As :

Sans objet

ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone N circonscrit les territoires, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend les deux zones suivantes :

- **Zone N** : Territoires naturels et forestiers : espaces boisés et forêts, ripisylves, zones sèches (hors dune sableuse d'Ampro)
- **Zone Nzh** : Territoires naturels et forestiers identifiés comme zones humides : à protéger pour leur intérêt scientifique en application de l'article L 123-1-5-III-2° C. Urb.

Information ***Le conseil municipal a décidé par délibération en date du 25 octobre 2007 de soumettre à permis de démolir préalable la démolition des constructions sur l'ensemble du territoire communal***

SECTION 1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Information *Le défrichement : coupe d'arbres, dessouchage et changement d'occupation du sol à la suite, est interdit dans les espaces boisés classés.*

Sont interdits les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à d'autres destinations que celles admises sous les conditions qui les accompagnent à l'article N 2.

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

- En zone N, sont admis sous réserve de n'entraîner aucun préjudice aux populations animales ou végétales en place ou pollution pour le territoire environnant et de conserver à la faune la faculté d'accéder aux espaces naturels qu'elle doit pouvoir rejoindre au cours de toute ou partie de sa vie :
 1. les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
 2. les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif attaché à un réseau d'infrastructure linéaire ou utile à la gestion des eaux, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à l'équilibre des paysages en place.

- En zone Nzh, sont seuls admis :
 1. les ouvrages et aménagements nécessaires à la conservation de la situation topographique, ou au maintien en l'état ou à la régulation de la situation hydraulique et végétale de la zone humide, sous réserve de ne pas porter atteinte aux habitats faunistiques,
 2. les aménagements nécessaires à l'exploitation agricole et les ouvrages, installations et aménagements d'exploitation forestière et de service public attachés à un réseau d'infrastructure linéaire ou utile à la gestion des eaux, à condition de ne pas avoir pour objet ou pour effet de :
 - drainer et plus généralement assécher les sols de la zone humide,
 - remblayer, déblayer et procéder à l'extraction de matériaux,
 - imperméabiliser en tout ou partie les sols de la zone humide,
 - effectuer une quelconque recharge en eau de la zone humide.

- En zone N, sont admises au surplus, dans les conditions qui les accompagnent:
 1. l'adaptation des constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée dans la zone, à condition :
 - de n'entraîner aucune incommodité nouvelle, voire de réduire celle éventuellement existante,
 - de n'entraîner aucun risque quelconque de dommage grave ou irréparable aux personnes et aux biens,
 2. la réhabilitation des constructions dans leur volume et dans leur destination en l'état au surplus de celles autorisées dans la zone,
 3. la reconstruction des bâtiments détruits à l'occasion d'un sinistre, à condition :
 - de se tenir dans le volume initial,
 - d'avoir pour destination l'une de celles autorisées dans la zone ou à défaut celle initiale,
 4. la démolition, à condition :
 - de ne pas concerner un ouvrage ou une construction présentant un intérêt patrimonial local,
 - d'un résultat à en attendre qui ne rompe pas l'équilibre de présentation de son environnement visuel immédiat.
- Dans les secteurs exposés aux risques naturels identifiés par la carte d'aptitude à la construction portée au sous-dossier "7. *Eléments d'information*", les occupations et utilisations du sol admises sous conditions ci-dessus le sont à condition de respecter les règles et/ou prescriptions de nature urbanistique de ce document.

SECTION 2 Conditions de l'occupation du sol

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

Accès

- a. Tout terrain enclavé est inconstructible,
- b. Les accès doivent présenter des caractéristiques garantissant les commodité et sécurité de circulation requises par leur usage et celui de la voie sur laquelle ils ouvrent.

Ils comporteront une plate-forme d'accessibilité à la voie présentant une pente inférieure à 3 % sur une profondeur d'au moins 5 m depuis celle-ci.

Ces dispositions s'appliquent également à l'ensemble des voiries de desserte interne des opérations d'ensemble.

Voirie

Toute opération d'aménagement ou de construction doit être desservie par des voies publiques et/ou privées ayant des caractéristiques : gabarit, pente, dévers, revêtement assurant la fonctionnalité et la sécurité de la circulation automobile qu'elle contribuera à y engendrer.

Ces voies doivent en toute hypothèse permettre, dans les sections concernées, le passage et la manœuvre des véhicules de sécurité et des services publics d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement, etc...

Elles ne pourront pas être inférieures à 4,00 m de largeur.

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

Information *Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application de la partie de la réglementation sanitaire départementale relevant de l'urbanisme.*

Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée dans une section correspondant à ses besoins à un réseau public d'adduction d'eau potable en situation capacitaire de la desservir.

Eaux usées

Pour être admise, toute occupation ou utilisation du sol appelée à rejeter des eaux usées assurera ce rejet dans les conditions suivantes.

En présence d'un réseau public d'assainissement, sous réserve de sa capacité à assurer qualitativement et quantitativement le traitement des effluents à en attendre, les eaux usées seront rejetées dans ce réseau.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un assainissement non collectif est admis sous réserve d'une aptitude, clairement établie :

- du sol, à épurer, infiltrer et dissiper les effluents,
- du dispositif d'assainissement retenu à restituer des effluents non polluants dans le sol ou dans le milieu naturel superficiel.

Les systèmes d'épandage devant trouver place sur les terrains d'une pente supérieure à 5 % devront être implantés à au moins 5,00 m de la limite séparative avec le terrain situé en aval.

Eaux pluviales

Les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur séparatif.

En l'absence de réseau séparatif, les eaux pluviales seront réinfiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération, sous réserve de l'aptitude du sol à assurer cette réinfiltration sans effet sur les fonds voisins et sans risque sécuritaire sur la stabilité géotechnique des sols environnants.

A défaut, et sous réserve de ne pas impacter une zone humide recensée, elles seront rejetées dans un collecteur naturel de proximité après un stockage de temporisation suffisant.

Electricité, Téléphone, Réseaux câblés

Les réseaux d'électricité moyenne et basse tension, la desserte téléphonique et les réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Article N 5	Superficie minimale des terrains constructibles
--------------------	--

Sans objet, suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

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

Information *Pour l'application du présent article, les définitions des termes "emprise publique" et "agglomération" sont données aux articles 6.8. et 7.2. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement.*

- Au regard des sections de routes départementales situées hors agglomération, les ouvrages, constructions, installations et bâtiments se tiendront à au moins 18,00 m de l'axe de la voie.

- Au regard des autres voies ou sections de voies, les ouvrages, constructions, installations et bâtiments se tiendront aux distances suivantes comptées depuis l'alignement ou la limite sur voie privé ouverte à la circulation publique en tenant lieu, sauf extension bâtie en poursuite d'une façade de bâti déjà en place dans ce recul :
 - zone N : minimum 5,00 m,
 - zone Nzh : maximum 5,00 m

Pour l'application des dispositions du présent article, le nu extérieur des murs et poteaux ou l'extrémité des toitures, terrasses, loggias et balcons pourra être indifféremment pris.

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

Les ouvrages, constructions, installations et bâtiments pourront être implantés jusqu'en limite séparative sous réserve en zone N de se tenir à au moins 15,00 m de tout bâtiment existant sur les terrains voisins.

Pour l'application des dispositions du présent article, la distance est comptée de l'extrémité des toitures, terrasses, loggias et balcons.

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

Information *Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'édification, la modification et l'extension des édifices ou bâtiments institutionnels (article 5.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement)*

Non réglementé.

Article N 9 Emprise au sol
--

Non réglementé.

Article N 10	Hauteur maximale des constructions
---------------------	---

Définition Pour l'application des dispositions du présent article, la hauteur est comptée du sol non remanié avant travaux jusqu'à :

- pour les bâtiments : l'égout de toiture,
- pour les autres constructions, les ouvrages et les installations : leur sommet.

Information Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'édification, la modification et l'extension des édifices ou bâtiments institutionnels (article 5.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement)

Zone N :

Sauf nécessité technique ou fonctionnelle propre à l'exploitation ou complément à un bâtiment d'une hauteur déjà supérieure et sous réserve d'un résultat à en attendre qui ne porte pas préjudice à l'intérêt et la présentation du paysage naturel de leur environnement visuel, les constructions, ouvrages, installations et bâtiments n'excéderont pas 10,00 m.

Zone Nzh :

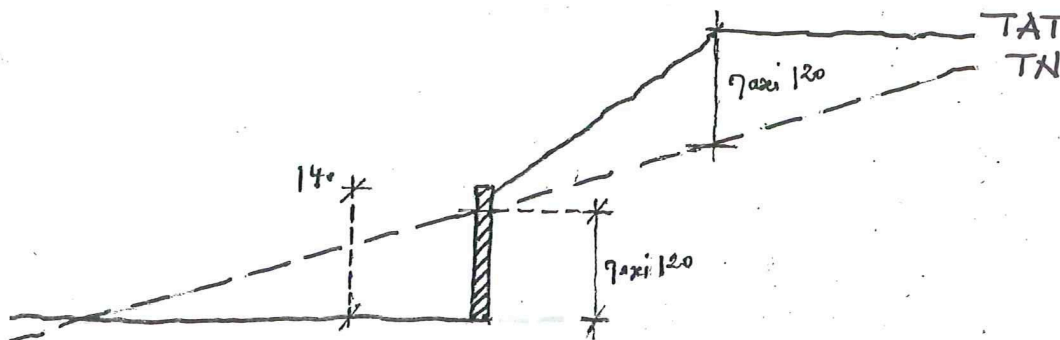
La hauteur des constructions, ouvrages et installations n'excèdera pas 4,00 m.

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

■ **Adaptation au sol et implantation des constructions**

Les mouvements de sol pour l'aménagement des terrains et l'insertion des constructions dans les pentes ne pourront donner lieu à des talus, quelle qu'en soit la pente, ou des murs d'une hauteur supérieure à 1,20 m entre le terrain naturel avant travaux (TN) et le terrain après travaux (TAT) : cf. croquis ci-dessous.

Sous réserve de leur nécessité pour gérer les pentes, l'alternance successive de talus et murs dans les configurations ci-dessus est admise.



Sur terrain plat (pente $\leq 5\%$), les mouvements de sol d'une hauteur supérieure à 0,60 m résultant d'une mise en sous-sol partielle du garage sont interdits.

Par exception aux dispositions ci-dessus, tout déblai est interdit dans les 10 m depuis l'axe d'une voie exposée à un risque de ruissellement (cf. carte des aléas en sous-dossier "7. *Éléments d'information*").

■ **Volumétrie et couleurs**

Sauf nécessité fonctionnelle requérant une configuration ne le permettant pas, les ouvrages, constructions, bâtiments et installations seront composés de volumes géométriques élémentaires simples : cube, parallélépipède, cylindre, etc...

Leurs couleurs composeront avec celles de l'environnement naturel de la zone soit de façon mimétique, soit en opposition coordonnée.

■ **Configuration de toiture**

Les toitures seront soit à 2, soit à 4 pans par corps de bâtiment composés le cas échéant de croupes partielles présentant une hauteur au moins égale au tiers de la hauteur du long pan.

Hors les extensions et réhabilitations dont les toitures nouvelles devront composer avec les toitures existantes, les toitures présenteront une pente d'au moins 70 % hors coyaux.

■ **Couverture**

Sont seules autorisées les couvertures en :

- tuiles écailles ou tuiles plates ou à pureau plat : petit module, couleur monochrome terre cuite ou rouge vieilli,
- éléments métalliques de type bac acier
- tous autres matériaux présentant le même aspect observé à distance de 3,00 m.

■ **Façades**

La composition et l'aspect des façades des bâtiments sont laissés libres.

■ **Clôture**

Sont seules autorisées les clôtures d'expression agricole traditionnelle en fil de fer ou grillage à mailles tressées sur piquets bois fermiers depuis le sol d'assiette, sous hauteur maximale de 1,40m.

Les panneaux bois et le doublement par textiles et matériaux type canisses naturelles ou artificielles ou encore les bâches sont interdits.

■ **Citernes et ballons**

Les citernes et ballons seront enterrés ou dissimulés aux vues de tiers, en particulier par des écrans de verdure à feuilles persistantes constitués d'essences locales.

Article N 12 Aires de stationnement

Information *Pour l'application du présent article, on se reportera utilement à l'article 7.3.2 du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement*

L'organisation du stationnement des véhicules correspondra aux besoins des bâtiments, constructions, installations ou aménagements concernés.

Il sera en toute hypothèse assuré hors des voies ouvertes à la circulation publique.

Une reconstruction est tenue pour un nouveau programme pour l'application du présent article.

En cas de changement de destination, de réaménagement ou d'extension des bâtiments, le nombre de places à servir sera égal au nombre requis par la nouvelle configuration diminué du nombre de places requis par la configuration en place.

Article N 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Information *Les plantations projetées ou imposées à l'appui des projets de construction doivent être réalisées avant la déclaration d'achèvement des travaux.*

Les autorisations ou déclarations d'occupation du sol seront refusées si les travaux de construction projetés requièrent un défrichement portant atteinte à l'équilibre paysager de leur environnement visuel.

SECTION 3 Possibilités d'occupation du sol (COS)

Article N 14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet, suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

SECTION 4 Divers

Article N 15 Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé