

COMMUNE DE FRONTENAY

Plan Local d'Urbanisme

3

Règlement



PLU prescrit le 28 octobre 1999
PLU arrêté le 27 octobre 2005
PLU approuvé le 31 janvier 2007
PLU mis en compatibilité le 26 juin 2025

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de FRONTENAY.

ARTICLE 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

2.1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme énumérés à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme demeurent applicables à savoir :

- article R 111-2 concernant la sécurité et la salubrité publique
- article R 111-3.2 concernant le patrimoine archéologique
- article R 111-4 concernant la desserte par les voies, les accès et le stationnement
- article R 111-14.2 concernant le respect de l'environnement
- article R 111-15 relatif aux directives d'aménagement nationales
- article R 111-21 concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur.

2.2 - Les mesures de sauvegarde prévues aux articles L 111.9, L 111.10 et L 421.4 peuvent être appliquées.

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

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

ARTICLE 3 - DENOMINATION DES ZONES - ESPACES BOISES CLASSES - EMPLACEMENTS RESERVES

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

3.1.1 - Zones Urbaines

UA - Zone d'habitat correspondant au centre ancien

3.1.2- Zones ayant vocation à être urbanisées

1AU - Zone d'urbanisation susceptible de démarrer immédiatement compte tenu des équipements disponibles à proximité immédiate. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes conformément aux directives du projet d'aménagement et de développement durable et du règlement.

2AU – Zone d'urbanisation plus lointaine subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme.

3.1.3 Zones à protéger

A - Zone réservée à l'exploitation des richesses naturelles (agriculture)

N - Zone naturelle et forestière.

Ces diverses zones figurent sur les documents graphiques. Certaines comportent des secteurs spécifiques.

Figurent également sur le plan de zonage les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout égard important entre la règle et l'autorisation accordée.

ARTICLE 5 -AMENAGEMENTS APPORTES AUX REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES, PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES, A LA HAUTEUR ET A LA DENSITE POUR CERTAINES CONSTRUCTIONS

Les règles d'implantation par rapport aux voies et par rapport aux limites indiquées aux articles 6 et 7 du règlement des zones ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc, postes de détente, gaz, autocommutateurs, clôtures, abris bus, etc) dont la construction est envisagée par les services publics, ou les opérateurs privés intervenant dans le domaine des télécommunications (E.D.F., G.D.F., Télécommunication., T.D.F., services de voirie.....).

Les règles de hauteur indiquées aux articles 10 du règlement des zones ne sont pas applicables aux équipements publics d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex. château d'eau ...).

ARTICLE 6 - VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève des dispositions archéologiques de l'ordonnance n° 2004-178 du 20 février 2004. Cette ordonnance annule et remplace la loi du 27 septembre 1941. Elle est codifiée dans le code du patrimoine, partie législative.

Le décret n°2004-490 est relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive prises en application du titre II du livre V du Code du Patrimoine.

Le Préfet de Région –Service Régional de l'archéologie- doit être saisi systématiquement pour les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R 442-3-1 du Code de l'Urbanisme, les aménagement et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L 122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L 621-9, 621-10 et 621-28 du Code du Patrimoine. La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire est modifiée par ces textes.

Ainsi, l'article L 524-2 de ce même code (modifié par la loi 2004-804 du 9 août 2004), institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3000 m², des travaux affectant le sous-sol, qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme ou qui donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement et, dans les cas des autres types d'affouillement, ceux qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.

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

ARTICLE 7 – PRESERVATION DES HAIES

Sont reportés au plan de zonage les bois à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les éléments boisés repérés sur le plan de zonage, peuvent faire l'objet d'un entretien courant (exploitation forestière ou bois de chauffage). Le défrichage partiel, la coupe ou l'abattage ne peuvent être autorisés que pour l'une des conditions suivantes :

- un motif d'intérêt général ;
- un état sanitaire le justifiant.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Z O N E U A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère ancien où le bâti ancien est dominant, dans laquelle les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies et en ordre continu. Elle est destinée à la construction d'immeubles à usage d'habitation et de leurs dépendances ainsi qu'à la construction de bâtiments destinés à recevoir les commerces, bureaux et activités qui sont le complément naturel de l'habitation.

Les secteurs UAg1 et UAg2 concernent des terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels (zone 1 du PPR).

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

Rappels :

1 - Sont soumis à autorisation

- a - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles
- b- les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2- Le permis de démolir est exigible dans les secteurs classés, inscrits et dans les périmètres de protection de 500 m autour des Monuments Historiques reportés sur le plan des servitudes.

3- Les monuments naturels et les sites, inscrits ou classés, créés en application de la loi du 2 mai 1930 sont l'objet de servitudes particulières portant à l'intérieur d'un périmètre défini par la carte des servitudes annexée au présent dossier. Tout permis de construire demandé pour un bâtiment situé à l'intérieur du champ de visibilité d'un site inscrit ou classé doit notamment requérir l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Les constructions à usage d'activités (industrielles ou agricoles), les entrepôts commerciaux, les installations classées pour la protection de l'environnement.
- 2 - Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
- 3 - Les campings et caravanings
- 4 - Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 443.13,2° du Code de l'Urbanisme.
- 5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

Les constructions à usage d'activités commerciales et artisanales, les installations et travaux divers ne sont autorisées que dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants.

En zone II du PPR (voir annexe des servitudes d'utilité publique) les travaux ayant pour conséquence la création de nouvelles surfaces bâties ou la transformation de bâtiments existants pour les rendre habitables, ou plus généralement utilisables, lorsqu'ils sont de nature à affecter le sol, la pente naturelle du terrain ou le système d'écoulement naturel des eaux ou de remettre en cause les équilibres des terrains avoisinants (inondations, projection de risque,...) devront faire l'objet d'études préalables concluant à la faisabilité et à la stabilité du projet.

Dans les secteurs UAg1 et UAg2 concernés par des risques géologiques les dispositions du règlement du plan de prévention des risques s'appliquent.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne une voie de desserte sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 modifié du Code Civil.

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers des voies publiques.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

1 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 – Assainissement des eaux usées

a) – Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

b) – Dans l'attente de la mise en conformité du dispositif de traitement des eaux usées le raccordement à un dispositif d'assainissement autonome, efficace et conforme aux dispositions du schéma directeur d'assainissement, est imposé. Le dispositif (filtre à sable non drainé ou drainé) doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et permettre à la construction d'être directement raccordée au réseau public prévu par le schéma d'assainissement.

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

3 – Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les eaux doivent :

- * soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,
- * soit absorbées en totalité sur le terrain.

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4- Electricité et téléphone

Compte tenu de la qualité du site les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux règlements sanitaires en vigueur.

Dans ce cas, pour être constructible, tout tènement doit avoir une superficie minimale de 800 m².

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

Rappel : Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., P.T.T, T.D.F., services de voirie.

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

1 - La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres).

2 - Lorsqu'un ordre continu ou semi-continu est possible les constructions sont autorisées sur les limites latérales.

3- Les bâtiments annexes à usage de dépendance de moins de 25 m² d'emprise au sol peuvent être admis en limite séparative à condition que leur hauteur mesurée depuis le terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage ne dépasse pas 3,20 mètres.

Rappel : Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., P.T.T, T.D.F., services de voirie.

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

Sans disposition particulière.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale mesurée à partir du sol préexistant, avant terrassement, jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et autres superstructures, est fixée à 12 mètres. Toutefois, pour les bâtiments situés en ordre continu ou semi-continu les hauteurs devront s'harmoniser au faîtage et à l'égout du toit à 1 mètre près. Les reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments existants sont autorisées.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1-Généralité

Les constructions respecteront les caractères traditionnels dominants en matière de formes et pentes de toitures, percements, teintes et matériaux. Sont toutefois interdits tout pastiche d'architecture pseudo-régionale, ainsi que les éléments notoirement étrangers à la région.

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

L'aspect des constructions qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels (hangars, salle des fêtes,...) devra, par le jeu des formes, les techniques et les matériaux, exprimer une recherche traduisant de manière esthétique leur caractère fonctionnel et assurant leur bonne intégration au cadre bâti.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes)

Doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte, par leur dimensions, leurs couleurs ou les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2-Toitures

Forme des toitures

Les toitures seront à deux pans, ou en combinaison de toitures à deux pans. Leur pente reprendra la dominante du secteur (généralement de 40 à 45°) sans pouvoir être inférieure à 35°.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les toitures terrasses sont interdites pour les bâtiments principaux ; elles sont admises comme liaison entre toitures.

Matériaux de couverture

Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles plates traditionnelles (65 / m²) conserveront ou reprendront ce matériau.

Les autres bâtiments seront couverts :

En tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés

En tuiles à emboîtement (14 / m²) minimum de tons vieillis nuancés

Pour les toitures à faible pente, en matériaux colorés mat d'aspect proche des précédents.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

Percements

Sont autorisés :

Les lucarnes traditionnelles en bas de toiture, correspondant au caractère du bâtiment

Les châssis fonte dits vasistas

Les tuiles de verre

Les châssis rampants modernes lorsqu'ils n'influencent pas sur la perception des toitures depuis les voies ouvertes au public.

3-Menuiseries

Les menuiseries anciennes seront conservées ou remplacées à l'identique (nombre et formes des carreaux, profil du jet d'eau).

Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec les existantes.

Les volets seront :

Soit persiennés, soit intérieurs à panneaux.

Pour les constructions neuves, les volets roulants sont admis sous réserve que le coffre soit masqué et que les glissières soient en retrait de 15 cm minimum par rapport au nu de la façade.

Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles, à savoir : beiges et gris purs ou colorés pour les menuiseries, volets,...beiges et gris purs ou colorés et tons sombres pour les portes et portails.

Le blanc pur ou cassé et les tons du bois naturel sont interdits.

4- Façades

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades des bâtiments d'habitation doivent être enduites, avec ou sans peinture, à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrement, bandeaux, corniches,...).

Les autres murs peuvent être enduits ou jointoyés à fleur (enduit dit à pierre vue, joints dits beurrés).

Les murs de clôture en pierres montées à sec conserveront cet aspect.

Les bardages seront réalisés : en bois naturel ou traité de ton sombre, en éléments nervurés d'aspect proche du précédent.

Les ouvertures en façade seront plus hautes que larges.

5- Clôtures

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être simples. Elles seront constituées :

- soit par un mur en pierre ou maçonné, d'une hauteur minimum de 1,30 m,

- soit par une grille ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant un muret d'une hauteur maximum de 0,60 m de même nature que le bâtiment principal, doublé ou non d'une haie vive.

La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les portails seront réalisés soit en bois, soit en ferronnerie pleine ou à barreaudage vertical.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les plantations existantes doivent être maintenues.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UI correspond à une zone d'activité.

Elle est concernée par un emplacement réservé au profit de la commune de Frontenay pour la création d'un cheminement doux.

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

Rappels :

1 - Sont soumis à autorisation

- a - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles
- b- Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2- Le permis de démolir est exigible dans les secteurs classés, inscrits et dans les périmètres de protection de 500 m autour des Monuments Historiques reportés sur le plan des servitudes.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole ou viticole
- 2 - Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
- 3 - Les campings et caravanings
- 4 - Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 443.13 , 2° du Code de l'Urbanisme.
- 5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 6 – Les habitations sauf cas particuliers visés à l'article UI 2 ci-dessous.

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

Les habitations ne sont autorisées que si elles sont destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des activités déjà existantes.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

1 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome, conforme aux dispositions du schéma directeur d'assainissement (filtre à sable non drainé ou drainé).

3 – Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les eaux doivent :

- * soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,
- * soit absorbées en totalité sur le terrain.

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4- Electricité et téléphone

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes au réseau de base.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place, un assainissement individuel efficace et conforme aux règlements sanitaires en vigueur.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies d'une distance de 4 m minimum de l'alignement.

Toutefois la reconstruction après sinistre sur les fondations existantes est autorisée.

Rappel : Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie.

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

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres).

Rappel : Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie).

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

Sans réglementation particulière.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre l'emprise de la construction définie par la projection au sol de tous points du bâtiment par la superficie de l'ensemble de la zone Ui soit 3,65 ha.

Le coefficient d'emprise au sol maximum cumulé est fixé à 0,50.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des construction est limitée à 12 m à l'égout de toit ou à l'acrotère. Cette hauteur est ramenée à 10 m dans une bande de 30 m comptée à partir de l'axe de la route de Passenans.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Généralité

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un plan local d'urbanisme :

« Le permis de construire peut être refusé on n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Éléments de surface :

Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.

L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.

Si les surfaces vitrées d'un seul tenant dépassent 15 m², la mise en place de dispositifs anticollision sera réalisée (stickers en bande, nervations des vitres...).

Intégration paysagère des bâtiments :

Les éléments bâtis devront s'intégrer dans leur environnement proche et lointain et présenter une architecture soignée.

Les couleurs utilisées doivent s'harmoniser avec l'environnement du site et les bâtiments existants (par exemple en utilisant le ton lauze RAL 7006 y compris pour les cheminées pour lesquelles le gris métallisé est à proscrire).

ARTICLE UI 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Les constructions doivent être accompagnées de plantations permettant d'améliorer leur insertion paysagère en créant des masques visuels. Ces plantations réalisées à partir d'essences locales devront être adaptées à la volumétrie des bâtiments (arbres de hauts jets, massifs, haies arbustives ou arborées....).

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas fixé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Compte tenu de la capacité des équipements (voies publiques, réseaux d'eau, électricité, assainissement) existant à la périphérie immédiate pour desservir l'ensemble de la zone, sa vocation est d'accueillir, dès à présent, une urbanisation :

- dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupés, AFU,...),
- soit, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement du PLU et le règlement ci-dessous.

Les secteurs 1AUa et 1AUb mettent en évidence les conditions de l'urbanisation.

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

Rappels :

1- Sont soumis à autorisation

- a - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles
- b- Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2- Le permis de démolir est exigible dans les secteurs classés, inscrits et dans les périmètres de protection de 500 m autour des Monuments Historiques reportés sur le plan des servitudes.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Les créations et extensions des installations classées soumises à autorisation,
- 2 – Les bâtiments agricoles,
- 3 - Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux et carcasses de voitures.
- 4 - Les campings et caravansings
- 5 - Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 443. 13,2° du Code de l'Urbanisme.
- 6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 7 – Les constructions à usage : d'activité industrielle, d'entrepôt, de lotissement à usage d'activité, les maisons mobiles.

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

A l'exception des équipements d'infrastructure et de l'extension du bâti existant, tout projet doit respecter les conditions ci-après :

- Toute opération doit être compatible avec un aménagement cohérent de la zone. Dans ce but, il est indispensable que l'opération d'aménagement envisagée présente les caractéristiques suivantes :

- * elle doit garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

- Toute opération d'aménagement doit offrir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini ci-dessous :

- dans le secteur 1AUb les opérations doivent intéresser la totalité des surfaces disponibles suivant les orientations d'aménagement indiquées dans le PLU,
- dans les secteurs 1AUa les opérations au coup par coup sont possibles.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne une voie de desserte sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 modifié du Code Civil.

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers des voies publiques.

Les lotissements seront conçus en privilégiant les bouclages de voies publiques existantes. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

1 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 - Assainissement

a) – Dans la zone 1AU toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

b) – Dans l'attente de la mise en conformité du dispositif de traitement des eaux usées le raccordement à un dispositif d'assainissement autonome, efficace et conforme aux dispositions du schéma directeur d'assainissement, est imposé.

Le dispositif (filtre à sable non drainé ou drainé) doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et permettre à la construction d'être directement raccordée au réseau public prévu par le schéma d'assainissement.

c) – Dans les secteurs 1AUa et 1AUb toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome, conforme aux dispositions du schéma directeur d'assainissement (filtre à sable non drainé ou drainé).

d) - les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les eaux doivent :

* soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,

* soit absorbées en totalité sur le terrain.

3- Ordures ménagères

Toute opération d'ensemble doit prévoir, s'il le faut, un site spécialisé pour recevoir les containers d'ordures ménagères.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux règlements sanitaires en vigueur.

Dans ce cas, pour être constructible, tout tènement doit avoir une superficie minimale de 800 m².

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies d'une distance minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement.

Des reculs supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies d'accès et aux carrefours des voies publiques de manière à dégager la visibilité.

Rappel : Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., P.T.T, T.D.F., services de voirie).

Toutefois, les implantations sont libres le long des voies tertiaires de desserte ne desservant pas plus de 4 constructions.

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

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

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative si elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

Rappel : Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (E.D.F., G.D.F., P.T.T, T.D.F., services de voirie).

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

Sans disposition particulière.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans disposition particulière.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres et 3,20 mètres pour les annexes (garages, abris à bois,...) non composées avec le bâtiment principal.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Généralité

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un plan local d'urbanisme :

« Le permis de construire peut être refusé on n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

1) Implantation et volume :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et la ligne principale de faîtage doit être parallèle à la voie qui la dessert.

La couverture des bâtiments non publics doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments de terrasse. Les pentes doivent être comprises entre 35° et 45°, des pentes inférieures pouvant être autorisées pour certaines parties limitées des constructions.

Les toitures à un seul versant sur volume isolée sont interdites sauf pour les appentis et abris de jardins.

2) Éléments de surface :

- L'emploi à nu, en parement extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte terre cuite vieillie nuancée.
Toutefois, outre les tuiles, les bâtiments publics peuvent être recouverts de cuivre, de zinc, de tôle laquée.
- Les teintes des enduits et des menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement. Le blanc pur est interdit.
- Les bâtiments annexes seront traités avec les mêmes matériaux que la résidence principale

3) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant : couleur, matériaux, hauteur.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Dans les opérations d'ensemble (lotissement, AFU,...) 8 % au moins du terrain doivent être traités en espace libre planté, commun à tous les lots.

Conformément aux orientations d'aménagements ces espaces seront prévus prioritairement pour paysager l'accès principal de la zone 1AUb et pour créer une haie en limite nord de l'opération.

Les arbres de hautes tiges existants doivent être maintenus ou remplacés.

Les aires de stationnements doivent être plantées à raison de 1 arbre pour 4 places.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas fixé.

CARACTERE DE LA ZONE

La destination principale de la zone A est la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace naturel. L'agriculture et la viticulture y sont les activités dominantes.

Le secteur Aa recouvre les secteurs de vestiges archéologiques et de bonne qualité écologique. Le secteurs Ag2 intéressent une zone de risques géologiques maîtrisables.

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

Rappels :

1 - Sont soumis à autorisation

- a - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles
- b- Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2- Le permis de démolir est exigible dans les secteurs classés, inscrits et dans les périmètres de protection de 500 m autour des Monuments Historiques reportés sur le plan des servitudes.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-après. Dans le secteur Aa toute construction est interdite.

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

Dans la zone A les occupations et utilisations du sol doivent respecter les contraintes rappelées dans le PPR approuvé et jointes dans le document servitudes d'utilité publique.

- 1- Les constructions à usage agricole directement liées et strictement nécessaires à l'exploitation agricole : les nouvelles exploitations agricoles seront implantées à une distance minimum des zones urbanisables de 100 m pour les exploitations agricoles soumises au règlement sanitaire départemental et 150 m, pour les installations classées.
- 2- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole à condition d'être implantés à moins de 100 mètres du siège d'exploitation.
- 3- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de tenir compte de la qualité paysagère de la commune.
- 4- La reconstruction à l'identique après sinistre sans création de surface hors œuvre nette.
- 5- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont d'intérêt collectif et nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 6- Les activités de transformation et de vente des produits agricoles dans la mesure où ces activités sont directement liées à une exploitation agricole.
- 7- Les activités touristiques rurales d'accueil telles que les fermes auberges, gîtes, chambres d'hôtes,... dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire.

Dans les secteurs Ag2 concernés par des risques géologiques (risques maîtrisables) les dispositions du règlement du plan de prévention des risques s'appliquent.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne une voie de desserte sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 modifié du Code Civil.

ARTICLE A 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

1 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 – Assainissement des eaux usées

Sauf prescription particulière du zonage d'assainissement établi suivant les prescriptions de la loi sur l'eau, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux règlements sanitaires en vigueur.

Dans ce cas, pour être constructible, tout tènement doit avoir une superficie minimale de 800 m².

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies d'une distance minimum de 8 mètres de l'alignement des voies.

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

1 – Les constructions doivent s'implanter à 4 mètres minimum des limites de propriété.

2 - Toutefois, les constructions de bâtiments joignant la limite parcellaire est autorisée pour des constructions de faible importance dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres.

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

Sans disposition particulière.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas fixé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres (9 m pour les constructions d'habitation).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes des enduits et des menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement. Le blanc pur est interdit.

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Par arrêté préfectoral du 18 décembre 1986 la réglementation des boisements s'applique sur la commune.

En cas de construction à usage d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles, des plantations d'accompagnement pourront être imposées sur les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives pour former écran.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

Z O N E ND

CARACTERE DE LA ZONE

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

Le secteur Na recouvre les secteurs de vestiges archéologiques

Le secteur Nb concerne des zones d'habitat dispersé au développement très limité. Le sous-secteur Nbg2 concerne, quant à lui, une zone de risques géologiques maîtrisables.

Les secteurs Ng intéressent les zones de risques géologiques (Ng2 pour les risques maîtrisables, Ng1 pour les risques majeurs).

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

Rappels :

1 - Sont soumis à autorisation

a - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles

b- Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

c- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés reportés aux plans de zonage sauf dans le cas de dispenses prévues par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

2 - Dans les espaces boisés non classés au PLU, mais soumis à la législation du défrichement en application du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation.

3- Le permis de démolir est exigible dans les secteurs classés, inscrits et dans les périmètres de protection de 500 m autour des Monuments Historiques reportés sur le plan des servitudes.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Hors du secteur Nb toutes occupations et utilisations du sol sont interdites sauf les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Nb sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol non visées à l'article N 2

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

Dans la zone N les occupations et utilisations du sol doivent respecter les contraintes rappelées dans le PPR approuvé et jointes dans le document servitudes d'utilité publique.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (et notamment les aires de stationnement) ne sont autorisées que dans la mesure où elles s'intègrent à l'environnement.

Dans les secteurs Nb sont autorisés :

- 1- La reconstruction et les extensions après sinistre dans la limite maximale de 30 % de la SHON initiale avant extension.
- 2- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes dans la limite maximale de 30 % de la SHON initiale avant extension et dans la limite totale de 200 m² de SHON.
- 3- Les changements de destination dans le respect des volumes et aspects architecturaux initiaux et à condition qu'il n'en résulte pas une extension ou un renforcement des équipements publics.
- 4- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Dans les secteurs Nbg2 concernés par des risques géologiques les dispositions du règlement du plan de prévention des risques s'appliquent.

Dans les secteurs Ng1 et Ng2 concernés par des risques géologiques les dispositions du règlement du plan de prévention des risques s'appliquent.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans disposition particulière.

ARTICLE N 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

1 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 - Assainissement

- a) – Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- b) – Dans l'attente de la mise en conformité du dispositif de traitement des eaux usées le raccordement à un dispositif d'assainissement autonome est imposé suivant les dispositions du schéma directeur d'assainissement, Le dispositif (filtre à sable non drainé ou drainé) doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et permettre à la construction d'être directement raccordée au réseau public prévu par le schéma d'assainissement.
- c) - les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les eaux doivent :
 - * soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,
 - * soit absorbées en totalité sur le terrain.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place, un assainissement individuel efficace et conforme aux règlements sanitaires en vigueur.

Dans ce cas, pour être constructible, tout tènement doit avoir une superficie minimale de 800 m².

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies d'une distance minimum de :

- 10 m de l'axe des routes départementales,
- 8 m de l'axe des autres voies.

Toutefois les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées.

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

- 1 – Les constructions doivent s'implanter à 4 mètres minimum des limites de propriété.
- 2 - Toutefois, les constructions de bâtiments joignant la limite parcellaire est autorisée pour des constructions de faible importance dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres.

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

Sans disposition particulière.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans disposition particulière.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

La hauteur des extensions au faîtage doit être égale, au maximum, à la hauteur de la construction préexistante..

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Sans disposition particulière.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Sans disposition particulière.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Par arrêté préfectoral du 18 décembre 1986 la réglementation des boisements s'applique sur la commune.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementée.