



APPROBATION : 20-03-2014
MODIFICATION :

Plan Local d'Urbanisme

4 Règlement

Sommaire

Sommaire	3
Dispositions générales	5
CHAPITRE I - Dispositions générales	7
Dispositions applicables aux zones urbaines	19
CHAPITRE II – Dispositions applicables à la zone UA	21
CHAPITRE III – Dispositions applicables à la zone UC	31
CHAPITRE IV – Dispositions applicables à la zone UL	41
Dispositions applicables aux zones à urbaniser	51
CHAPITRE V – Dispositions applicables à la zone AU	53
CHAPITRE VI - Dispositions applicables à la zone AUa	56
Dispositions applicables aux zones agricoles	67
CHAPITRE VII – Dispositions applicables à la zone A	69
Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières	79
CHAPITRE VIII – Dispositions applicables à la zone N	81
Annexe : définitions	82



Dispositions générales

CHAPITRE I - Dispositions générales

Le présent règlement de PLU est établi en vertu des articles L123-1 et R123-1, conformément aux dispositions de l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme relatif aux Plans Locaux d'Urbanisme.

ARTICLE DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

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

ARTICLE DG 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS

A - Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles suivants :

- **R 111.2** : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- **R 111.4** : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- **R 111.15** : Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- **R 111.21** : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B - Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, les articles L 111.8, L 111.9, L 111.10, L 123.5, L 123.7, et L 313.2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations qui sont :

1. - Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux :
 - soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés à ce projet ont été délimités ;
 - soit l'exécution du futur plan, lorsque la révision d'un Plan d'Occupation des Sols a été ordonnée par l'autorité administrative (article L 123.5).
2. - A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (article L 111.9).

3. - Intéressant les périmètres de Zones d'Aménagement Concerté (article L 123.7).

4. - Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur des secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce, pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L 313.2 - alinéa 2).

C - Prévalent sur les dispositions du PLU

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes d'utilité publique) et récapitulées dans une liste de servitudes. Ces deux documents (plan et liste) sont situés dans les annexes du PLU (N° 5a et 5b).
- Les législations relatives aux installations classées et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements.
- Le code du Patrimoine et notamment son livre V et le décret 2004- 490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7. Ces dispositions demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.
- Dans cette perspective, la procédure de consultation du service régional de l'archéologie (D.R.A.C. Rhône-Alpes) prévue par le décret précité, devra être notamment mise en œuvre par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, à l'intérieur de ces périmètres à sensibilité archéologique.
- La procédure de consultation concerne les demandes d'autorisation d'urbanisme (autorisation de lotir, permis de construire, permis de démolir, demande d'installation et travaux divers).
- La loi du 31 décembre 1976, (article 72), relative à la protection de la réception normale des émissions télévisées.
- La loi n° 85.409 du 28 mai 1985 relative aux dispositions applicables aux constructions au voisinage des lacs, cours d'eau et plans d'eau.
- La loi du 3 janvier 1992 relative à la protection des ressources en eau.
- La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages.
- La loi du 2 février 1995 renforçant la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de l'environnement, et créant un nouvel article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.

- La loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement du territoire.
- La loi Montagne du 9 janvier 1985.
- Le Règlement Sanitaire Départemental.

D - Compatibilité des règles de lotissement avec celles du Plan Local d'Urbanisme

- Dans le cas où les dispositions du PLU sont plus restrictives que celles d'un lotissement autorisé préalablement, ce sont les dispositions du lotissement qui s'appliquent, pendant 5 ans à compter de l'arrêté du certificat d'achèvement du lotissement. A l'issue de ce délai, les règles plus restrictives du PLU s'appliquent.
- Dans le cas où les dispositions du lotissement sont plus restrictives que celles du PLU publié ou approuvé, ce sont les dispositions du règlement du lotissement autorisé qui s'appliquent.
- A compter du 8 juillet 1988, les règlements propres aux lotissements cessent de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir. Les règles du PLU en vigueur s'y substituent automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées par les co-lotis, ou modification du PLU décidée par le Conseil municipal.

E - Obligations spécifiques aux réseaux de télécommunications

Selon l'article L 332.15 du Code de l'Urbanisme, le décret interministériel du 12 juin 1973 modifié par l'arrêté interministériel du 3 mai 1983, les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction du terrain aménagé ou du lotissement, en ce qui concerne les réseaux de Télécommunications, sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, et le pré-câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non, est imposé aux constructeurs.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser à leur charge les ouvrages de télécommunications en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

ARTICLE DG 3 - CONSTRUCTIONS SOUMISES A PERMIS DE CONSTRUIRE ET REGLEMENTATION RELATIVE A DIVERS MODES D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A AUTORISATION PREALABLE ET A DECLARATION

L'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme stipule que l'édification d'une clôture située dans une commune ou partie de commune où le Conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration doit être précédée d'une déclaration préalable.

Article L 421-3 du code de l'urbanisme : les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction est située dans une commune ou partie de commune où le Conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

ARTICLE DG 4 - PROTECTION DES LACS, PLANS D'EAU ET COURS D'EAU

Sur tout le territoire de la commune, des espaces libres de toute construction sont réservés de part et d'autre des lacs, plans d'eau et cours d'eau. Ces espaces ne peuvent être inférieurs à 3,25 m de largeur.

Sauf en bordure des lacs, plans d'eau et cours d'eau domaniaux, où le passage doit être laissé entièrement libre (loi 65.409 du 28 mai 1965), ces espaces ne peuvent être clos que par des clôtures légères : barbelés, grillages, etc.

ARTICLE DG 5 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Selon l'article R 123.11 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques font apparaître des zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles définies par le présent texte.

A- LES ZONES URBAINES

Article R*123-5 : les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, 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

ZONE UA : cette zone correspond au noyau central et historique de la commune.

Zone UC : cette zone correspond aux extensions pavillonnaires du tissu aggloméré du centre ainsi qu'au tissu pavillonnaire des hameaux desservis par les réseaux collectifs (habitat individuel, groupé, etc.).

ZONE UL : secteur équipé, réservé pour les équipements (sportifs, culturels, loisirs, services à la personne etc.).

Zone UL1 : cette zone correspond au pôle d'équipements publics et récréatifs du centre bourg.

Zone UL2 : cette zone correspond au pôle sportif et ludique des Roches et à la salle communale du Cercle.

B - LES ZONES A URBANISER

Article R*123-6 : les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement qui existent à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement.

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

ZONE AU : zone à urbaniser non équipée.

ZONE AUa : zone à urbaniser à vocation d'habitat autorisant la construction soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

C - LES ZONES AGRICOLES

Article R*123-7 : les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

ZONE A : secteur agricole.

Zone Ah : cette zone correspond à des hameaux non desservis par les réseaux collectifs où l'urbanisation est limitée à l'extension de l'existant.

Zone Ap : cette zone correspond à un secteur agricole où la protection du paysage bénéficie d'une attention particulière qui interdit toute urbanisation.

D - LES ZONES DE RICHESSE NATURELLE A PROTEGER.

Article R*123-8 : les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, 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.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages : zone Nh.

ZONE N : secteur naturel.

Zone Nh : cette zone correspond à des hameaux situés en zone naturelle et non desservis par les réseaux collectifs où l'urbanisation est limitée à l'extension de l'existant.

E - LE TRACÉ ET LES CARACTERISTIQUES DES VOIES de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les sentiers piétonniers et pistes cyclables.
(Voir document graphique intitulé : Plan de zonage).

F - LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts.

Ils sont repérés selon un quadrillage, conformément à la légende portée au plan de zonage (pièce 5) et sont énumérés dans la pièce 6.

ARTICLE DG 6 - ADAPTATIONS MINEURES

A - Selon l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme :

"Les règles de 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."
Par "adaptations mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisme et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Aucune adaptation mineure ne peut être apportée aux articles 1, 2 et 14 du règlement de chaque zone.

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

C - Dans le cas d'opération d'ensemble de constructions, des adaptations aux articles 3, 6, 7, 8, 10, 11, 12 et 13 peuvent être tolérées dans le but d'améliorer la qualité de l'urbanisme et le cadre de vie (insertion dans le site, composition urbaine, qualité des espaces publics) dès lors qu'une étude préalable d'aménagement est conduite en concertation avec la commune et l'autorité qui délivre les autorisations de construire et dans la mesure où les règles générales d'urbanisme (Code de l'Urbanisme) sont respectées vis à vis des propriétés riveraines.

ARTICLE DG 7- ACCES ET VOIRIES

A. Limitation des accès

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- b) La réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des routes départementales n° 6 et n° 65, la modification et la création des accès privés seront soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Dès lors que l'accès est possible sur une autre voie publique, les nouveaux accès seront interdits au-delà des portes d'agglomération.

La permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter :

- Regroupement des accès hors agglomération tous les 400 à 600 m.
- Distances de visibilité des accès : l'usager de l'accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser sa manœuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne.

Toutefois, la création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.

Dans les zones AU à urbaniser et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autres accès satisfaisants, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité.

Marges de recul applicables au-delà des portes d'agglomération et recul des obstacles latéraux.

Les valeurs des marges de recul sont un minimum à respecter. Elles s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles doivent aussi être prises en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une voie départementale.

	MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE		
	Catégorie	Habitations	Autres constructions
RD 6	RIG 2	25 m	20 m
RD 65	RIL 4	15 m	15 m
Futur A 45	2		300 m

Recul des constructions :

En bordure des routes départementales, les nouvelles constructions devront prendre en compte les marges de recul inscrites sur les plans de zonage. Les valeurs données sont un minimum à respecter.

Recul des constructions en fonction du relief, en bordure d'un projet d'aménagement d'une route existante

Les marges de recul devront d'une part respecter les valeurs indiquées sur les plans de zonage et d'autre part tenir compte de la dénivellation du terrain. Elles seront égales, par rapport à l'axe de la voie existante, à une distance égale à la somme des dimensions suivantes :

- la demi-assiette de la route projetée ;
- une fois et demie le dénivelé entre le niveau de la route existante et le seuil de la construction projetée ;
- une marge de 5 m au-delà de la limite d'emprise future du domaine public.

Recul des obstacles latéraux

Le recul à observer est de 7 m du bord de chaussée ou de 4 m minimum derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquette, ...) ou, en cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 m au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

Le recul du portail est, quant à lui, de 5 m par rapport au bord de chaussée pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée.

Recul des extensions de bâtiments existants

Les extensions de bâtiments existants devront, en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles.

En cas de difficulté motivée, le recul minimum sera celui énoncé pour les obstacles latéraux (7 m de bord de chaussée, 4 m minimum derrière un dispositif non agressif tel que glissière ou fossé). En outre, le projet d'extension ne devra pas en outre réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagement futur des routes départementales.

Écoulement des eaux pluviales

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront aussi tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre :

- le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales ;
- la création de nouvelles servitudes, qui seront négociées par les services du Département avec les propriétaires riverains, lors de travaux d'aménagement des routes départementales.

ARTICLE DG 8 - LES RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction à l'identique et de même destination de bâtiments sinistrés n'est possible que dans la mesure où elle respecte le règlement du P.L.U. Toutefois pour des raisons de sécurité (élargissement de voie par exemple), un retrait pourra être exigé.

ARTICLE DG 9 - PERMIS DE DEMOLIR

Sur l'ensemble du territoire communal, quiconque désire démolir tout ou partie d'un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 et suivants et R. 421-26 et suivants du Code de l'urbanisme.

ARTICLE DG 10 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

ARTICLE DG 11 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Outre le présent règlement, les actions ou opérations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, le cas échéant (pièce n°3a du dossier du Plan Local d'Urbanisme).

ARTICLE DG 12 - SECTEURS DE MIXITE SOCIALE

Au titre de l'article L123-1-5-16^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU délimite, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ainsi, sur ces secteurs identifiés, des logements sociaux ou en accession abordable devront être réalisés suivant le pourcentage indiqué dans le document « secteurs de mixité sociale » annexé au règlement (4a).

ARTICLE DG 13 – TERRAINS CULTIVES A PROTEGER

Au titre de l'article L123-1-5-9^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU localise, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Ces terrains sont repérés au plan de zonage (pièce 5) selon une trame particulière et légendés « vergers à préserver en zone urbaine (article L.123-1-5-9^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme) ».

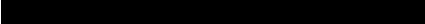
ARTICLE DG 14 - REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS PRESENTANT DES RISQUES NATURELS

La commune est concernée par le risque inondation. A l'intérieur des zones dont la situation laisserait supposer qu'elles sont submersibles, les autorisations d'occupation du sol, après avis de la cellule Risques de la DDT, sont délivrées en application des principes des circulaires :

- du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables (JO du 10 avril 1994)
- du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables aux bâtis et ouvrages existants en zone inondable (JO du 14 juillet 1996).

La commune est aussi soumise au risque mouvement de terrain. Une étude de terrain est donc souhaitable pour tous les projets d'aménagement.





Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE II – Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone UA

Il s'agit d'une zone à caractère central correspondant au cœur historique de la commune destinée à l'habitat, aux commerces et services, où les qualités du patrimoine architectural, urbain et paysager doivent être préservées et mises en valeur.

La zone UA comprend le sous-secteur UAin qui correspond au secteur impacté par l'enveloppe de la crue centennale de la Durèze. L'obtention des autorisations d'urbanisme y sera conditionnée par le respect de l'avis du service hydraulique de la DDT.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.** Toutes occupations et utilisations du sol induisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- 1.2.** Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.
- 1.3.** L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 1.4.** Les dépôts de toute nature (véhicules hors d'usage, ferrailles...).
- 1.5.** Le stationnement des caravanes isolées, des habitations légères de loisirs.
- 1.6.** Les terrains de camping et de caravaning.
- 1.7.** Les installations classées sauf celles prévues à l'article UA2.
- 1.8.** Les installations et travaux divers sauf ceux prévus à l'article UA2.
- 1.9.** Les entrepôts destinés au stockage agricole.
- 1.10.** Les chenils et autres constructions à destination d'élevage pour animaux.
- 1.11.** Dans la zone UAin, toutes occupations et utilisations du sol autre que celles mentionnées à l'article UA2.

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

Les travaux, ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, doivent être précédés d'un permis de démolir.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

Les permis de construire situés dans le rayon de 500 mètres des monuments classés doivent respecter la servitude de protection des bâtiments inscrits ou classés.

- 2.1.** Les constructions à destination d'habitation et d'enseignement situées à l'intérieur d'un périmètre d'isolement contre le bruit des infrastructures de transports terrestres, le cas échéant, sont autorisées sous réserve de satisfaire aux dispositions relatives à l'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.
- 2.2.** Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone (commerces de proximité...) et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.
- 2.3.** Les modifications ou extensions apportées aux installations classées sont admises, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 2.4.** Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R 442.1 à R. 442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants ou utilisateurs de la zone.
- 2.5.** Les commerces de détail, services et activités artisanales nécessaires au fonctionnement de la zone.
- 2.6.** Les équipements collectifs et ouvrages techniques pour services publics compatibles avec la zone.
- 2.7.** Les piscines constituant une annexe à un bâtiment d'habitation sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne présentent pas, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.
- 2.8.** Les actions ou opérations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, le cas échéant (pièce n°3a du dossier du Plan Local d'Urbanisme).

En zone UAin

2.9. Toute occupation et utilisation du sol mentionnée ci-dessus est autorisée sous condition de respecter l'avis du service hydraulique de la DDT.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter le moins de gêne possible à la circulation publique.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité.

L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Le point de départ des rampes d'accès supérieures à 10% de pente doit être placé à une distance minimum de 5 m de la limite de la voie publique.

3.2. Voirie

Les voies doivent être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères en marche avant. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Celles-ci doivent être compatibles avec un aménagement d'ensemble de la zone.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour en marche avant.

3.3. Modes doux

Dans les nouveaux projets, des cheminements dédiés aux piétons seront aménagés sur la parcelle.

3.4. Emplacements pour la collecte des déchets

Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements pour les bacs ordures ménagères et tri sélectif. A cet effet, toute construction nouvelle devra obligatoirement comporter un local technique dans l'emprise privée de la

propriété. En effet, le stockage des ordures ménagères doit s'effectuer à l'intérieur des volumes bâtis.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif (à partir de deux logements), l'emplacement retenu en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements doit être clairement précisé dans les demandes de permis de construire.

Se reporter au « guide technique de préconisations pour la gestion des déchets ménagers et assimilés » en annexe qui précise les conditions de dimensionnement pour le remisage des contenants.

La collecte et le traitement des déchets résultant des activités économiques ne relèvent pas du service public d'enlèvement des ordures ménagères. Ces déchets sont à la charge des entreprises ou des établissements concernés.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

4.1.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

4.1.2. Disconnection

Toutes les mesures doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales en cas d'existence d'un réseau séparatif.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation.

Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions notamment à un prétraitement approprié en application de l'article L.1331.10 du code de la santé publique.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (y compris les accès donnant sur la voie publique).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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.

L'infiltration des eaux de pluies dans le sol devra être assurée sur la parcelle.

Dans le cas d'impossibilité (du fait de la nature des sols - en particulier en cas de risque de glissement de terrain, de la configuration de l'aménagement ou que l'infiltration nécessite des travaux disproportionnés), seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public. Les eaux pluviales devront être stockées (volume de stockage de 240 m³/ha imperméabilisés) avant rejet au réseau selon le ratio de débit de fuite maximum autorisé en sortie de parcelle de 15 l/s/ha imperméabilisés pour réguler les débits et réduire les vitesses de transit au réseau ou à l'exutoire.

4.3. Réseaux secs

4.3.1. Electricité

Les réseaux de distribution en électricité et branchement devront être réalisés en souterrain, ou à défaut, intégrés harmonieusement à l'aspect extérieur des façades.

4.3.2. Gaz

Les réseaux de distribution de gaz devront être réalisés en souterrain.

4.3.3. Télécommunications – réseaux numériques

L'ensemble des nouveaux réseaux de télécommunications (téléphone, fibre ...) sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, ou à défaut, intégré à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.

4.3.4. Eclairage public

L'ensemble des nouveaux réseaux d'éclairage public sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions peuvent être édifiées :

- soit à l'alignement des maisons existantes ;

- soit être implantées en recul par rapport à l'alignement à condition que l'espace libre ainsi créé soit traité et entretenu et que soient édifiés un mur, une grille, ou toute autre réalisation qui par sa taille et le matériau utilisé permettra de préserver la continuité minérale de la rue.

L'implantation des constructions devra prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des bâtiments existants situés dans leur environnement.

6.2. Des implantations autres sont possibles :

- lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- lorsque le bâtiment sur rue comprend des ailes en retour joignant l'alignement ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en retrait.

6.3. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 peuvent être autorisées :

- lorsque, sous réserve d'une bonne intégration d'ensemble, il s'agit :
 - o de piscines découvertes ou d'annexes,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

7.1. Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

7.2. En façade sur rue, les constructions peuvent s'implanter :

- soit d'une limite latérale à l'autre ;
- soit sur une des limites séparatives, la distance à l'autre étant égale à la ½ de la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 mètres.

7.3. Les constructions à l'arrière du bâtiment sur rue peuvent s'implanter :

- soit le long des limites séparatives :
 - . si leur hauteur n'excède pas 3,5 m sur la limite,
 - . s'il existe déjà un bâtiment édifié en limites séparatives sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur ;
- soit à une distance des limites séparatives égale à la ½ hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 m.

7.4. Des implantations autres que celles prévues dans l'ensemble des articles ci-dessus peuvent être autorisées pour :

- les piscines découvertes ;
- les constructions en sous-sol ;

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 12 m au faîtage.

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies ...) ne doit pas excéder 3m50.

10.3. Adaptations pour les dispositifs d'économie d'énergie

Dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur des constructions existantes, les saillies des toitures terrasses ne sont pas prises en compte dans le calcul des hauteurs dans la limite de 0.20 mètre. Cette surélévation peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Insertion des constructions dans le site et le paysage

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faîtage, leur aspect général. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

Le permis de construire peut être refusé ou 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.

Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des couleurs (les enduits de couleurs vives sont proscrits), harmonie des volumes, intégration dans le site.

Les imitations de matériaux sont interdites notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres... Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont proscrits. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

Les constructions, quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.2. L'aspect des constructions

11.2.1. Toitures

L'aspect des constructions et notamment celui des toitures seront compatibles avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

Les couvertures seront réalisées en tuiles de type romane de couleur rouge ou marron.

11.2.2. Façades

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

On se référera au nuancier tenu à disposition en mairie.

11.2.3. Equipements techniques

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les panneaux solaires devront s'intégrer harmonieusement à la toiture : position des panneaux, coloris...

Les panneaux solaires photovoltaïques devront être intégrés dans le plan de toiture. Toutefois pour des bâtiments existants, les panneaux en applique (ou surimposition) seront admis sous réserve d'être implantés dans la partie supérieure de la couverture.

11.3. Abords des constructions et installations

11.3.1. Adaptation des constructions au terrain naturel

Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel et garantir une bonne protection de la construction contre les eaux de ruissellement.

11.3.2. Clôtures

Les clôtures devront être intégrées dans le site et constituées de pierres, de haies vives ou de grillage de couleur neutre comportant ou non un mur bahut.

La hauteur totale n'excèdera pas 2 mètres y compris le mur bahut, la hauteur de ce dernier ne doit pas dépasser 0m60.

Ces hauteurs sont mesurées à partir du terrain naturel sur la limite de propriété.

Dans le cas d'un terrain en pente, ces hauteurs sont des hauteurs moyennes.

Des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques de sécurité ou esthétiques si elles s'intègrent parfaitement dans le site, choix des couleurs, matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines.

11.3.3. Aménagement des abords et tenue des parcelles

Les abords des constructions doivent être aménagés de telle sorte que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement au minimum par logement doit être aménagée sur la propriété.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces verts collectifs

Dans toutes les opérations d'aménagement, une superficie d'au moins 20 % de la surface du terrain doit être aménagée en espaces verts collectifs à usage de jeux, de détente et de loisirs ou d'agrément, intégrés dans la composition d'ensemble et prenant en compte le paysage et les continuités écologiques, le cas échéant.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE UA 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE III – Dispositions applicables à la zone UC

Caractère de la zone UC

Il s'agit d'une zone de moyenne densité destinée principalement à l'habitat de type individuel dans laquelle les bâtiments sont construits en ordre discontinu et en recul par rapport à l'alignement.

Cette zone inclut des terrains repérés au titre de l'article L.123-1-5-9^{ème} alinéa du code de l'urbanisme afin de les protéger.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L123.1.5, 16^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme, des logements accessibles socialement doivent être réalisés suivant le pourcentage indiqué dans le document « secteurs de mixité sociale » (pièce 4a).

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol et aménagement induisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- 1.2. Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à la réalisation de constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone à condition que ceux-ci s'insèrent dans le site et le paysage.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 1.4. Les dépôts de toute nature (véhicules hors d'usage, de ferrailles...).
- 1.5. Le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs.
- 1.6. Les terrains de camping et caravanning.
- 1.7. Les bureaux, hébergement hôtelier autre que gîtes ruraux, chambres d'hôtes.
- 1.8. Les installations classées sauf celles prévues à l'article UC 2.
- 1.9. Les commerces de détail autres que ceux prévus à l'article UC 2.
- 1.10. Les installations et travaux divers sauf article UC 2.
- 1.11. Les chenils et autres constructions à destination d'élevage pour animaux.
- 1.12. Les terrains cultivés repérés au plan des « éléments à protéger » au titre de l'article L 123.1.5.9 du code de l'urbanisme dans les documents graphiques sont à préserver

dans leur vocation actuelle de culture ainsi que pour leur contribution à l'identité paysagère de la commune. Toute construction est interdite.

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

Les travaux, ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, doivent être précédés d'un permis de démolir.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

Les permis de construire situés dans le rayon de 500 mètres des monuments classés doivent respecter la servitude de protection des bâtiments inscrits ou classés.

- 2.1.** Les constructions à destination d'habitation situées à l'intérieur d'un périmètre d'isolement contre le bruit des infrastructures de transports terrestres, indiqué en annexes informatives du PLU, le cas échéant (pièce n°8), sont autorisées sous réserve de satisfaire aux dispositions relatives à l'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.
- 2.2.** Les équipements collectifs et ouvrages techniques pour services publics.
- 2.3.** Les activités de services, activités artisanales, les commerces de détail strictement nécessaires au fonctionnement de la zone.
- 2.4.** Les entrepôts commerciaux à usage de stockage agricole en conformité avec l'article UC 1.1.
- 2.5.** Les constructions liées à des équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement de la zone.
- 2.6.** Les transformations ou extensions des bâtiments liés à une exploitation agricole existante, hormis l'élevage, et y compris les serres agricoles, à condition d'être intégré dans l'environnement de la zone et d'être en conformité avec l'article UC 1.1.
- 2.7.** Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone (commerces de proximité ...) et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.
- 2.8.** Les modifications ou extensions apportées aux installations classées sont admises, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

- 2.9.** Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R 442.1 à R. 442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants ou utilisateurs de la zone.
- 2.10.** Les piscines constituant une annexe à un bâtiment d'habitation sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne présentent pas, par leur implantation de gêne pour le voisinage en conformité avec l'article UC 1.1.
- 2.11.** Les actions ou opérations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, le cas échéant (pièce 3a du dossier du Plan Local d'Urbanisme).
- 2.12.** Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L123.1.5, 16ème alinéa du Code de l'Urbanisme, des logements accessibles socialement doivent être réalisés suivant le pourcentage indiqué dans le document « secteurs de mixité sociale » (pièce 4a).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et ne doit entraîner aucune charge nouvelle pour la collectivité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter le moins de gêne possible à la circulation publique.

Les accès sont limités sur la RD65.

Chaque fond ne disposera en principe que d'un seul accès charretier.

L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. Les fossés existants ne doivent pas être remblayés.

Le point de départ des rampes d'accès supérieures à 10% de pente doit être placé à une distance minimum de 5 m de la limite de la voie publique.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité.

Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

3.2. Voirie

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères en marche avant.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour en marche avant.

Les voies privées devront être compatibles avec un aménagement d'ensemble de la zone.

3.3. Cheminements modes doux :

Dans les nouveaux projets, des cheminements dédiés aux piétons seront aménagés sur la parcelle.

3.4. Emplacements pour la collecte des déchets

Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements pour les bacs ordures ménagères et tri sélectif. A cet effet, toute construction nouvelle devra obligatoirement comporter un local technique dans l'emprise privée de la propriété. En effet, le stockage des ordures ménagères doit s'effectuer à l'intérieur des volumes bâtis.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif (à partir de deux logements), l'emplacement retenu en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements doit être clairement précisé dans les demandes de permis de construire.

Se reporter au « guide technique de préconisations pour la gestion des déchets ménagers et assimilés » en annexe qui précise les conditions de dimensionnement pour le remisage des contenants.

La collecte et le traitement des déchets résultant des activités économiques ne relèvent pas du service public d'enlèvement des ordures ménagères. Ces déchets sont à la charge des entreprises ou des établissements concernés.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

4.1.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage d'eau potable pour son fonctionnement doivent être raccordées au réseau public de distribution.

4.1.2. Disconnection

Toutes les mesures doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation.

Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions notamment à un prétraitement approprié en application de l'article L.1331.10 du code de la santé publique.

Les mêmes dispositions s'appliquent aux lotissements.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (y compris les accès donnant sur la voie publique).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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.

L'infiltration des eaux de pluies dans le sol devra être assurée sur la parcelle.

Dans le cas d'impossibilité (du fait de la nature des sols - en particulier en cas de risque de glissement de terrain, de la configuration de l'aménagement ou que l'infiltration nécessite des travaux disproportionnés), seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public. Les eaux pluviales devront être stockées (volume de stockage de 240 m³/ha imperméabilisés) avant rejet au réseau selon le ratio de débit de fuite maximum autorisé en sortie de parcelle de 15 l/s/ha imperméabilisés pour réguler les débits et réduire les vitesses de transit au réseau ou à l'exutoire.

4.3. Réseaux secs

4.3.1. Electricité

Les réseaux de distribution en électricité et branchement devront être réalisés en souterrain, ou à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades.

4.3.2. Gaz

Les réseaux de distribution de gaz devront être réalisés en souterrain.

4.3.3. Télécommunications – réseaux numériques

L'ensemble des nouveaux réseaux de télécommunications (téléphone, fibre ...) sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, ou à défaut, intégré à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des maisons existantes ;
- soit en recul de 5 m sous réserve toutefois qu'il ne gêne pas la visibilité ou ne compromette pas un aménagement éventuel de la voie.

Le recul de 5 m peut être réduit pour des motifs d'intégration au paysage existant et notamment pour tenir compte de l'implantation des bâtiments existants situés sur la parcelle ou les propriétés contigües ou si la topographie des lieux le justifie.

6.2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 peuvent être autorisées :

- lorsque le projet de construction intéresse une façade complète d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- lorsque, sous réserve d'une bonne intégration d'ensemble, il s'agit de :
 - o piscines découvertes ou d'annexes,
 - o constructions en sous-sol,
 - o pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

7.1. Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 m ;
- soit le long des limites séparatives :
 - o s'il s'agit d'une construction annexe d'une hauteur inférieure à 3m50,

- o s'il existe déjà un bâtiment édifié en limites séparatives sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur dans la partie jointive, au-delà la hauteur maximum sera de 3m50,
- o à l'intérieur d'un lotissement ou groupe d'habitations de maisons individuelles comportant des maisons en bande ou jumelées.

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

Les constructions doivent être implantées de manière à préserver l'ensoleillement des constructions voisines.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9 m au faîtage.

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies ...) ne doit pas excéder 3m50.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Insertion des constructions dans le site et le paysage

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faîtage, leur aspect général. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Les constructions, quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.2. Aspect des constructions

L'aspect des constructions, et notamment celui des toitures, sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des couleurs (les enduits de couleurs vives sont proscrits), harmonie des volumes, intégration dans le site. Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites notamment les fausses briques, les faux pans de bois ... Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont proscrits. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont rigoureusement proscrits.

Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

11.2.1. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. La ligne de faîtage devra être dans le sens de la plus grande dimension.

Les tuiles seront de couleur rouge ou marron de type romane.

11.2.2. Façades

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

On se référera au nuancier tenu à disposition en mairie.

11.2.3. Equipements techniques

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les panneaux solaires devront s'intégrer harmonieusement à la toiture : position des panneaux, coloris...

Les panneaux solaires photovoltaïques devront être intégrés dans le plan de toiture. Toutefois pour des bâtiments existants, les panneaux en applique (ou surimposition) seront admis sous réserve d'être implantés dans la partie supérieure de la couverture.

11.3. Abords des constructions et installations

11.3.1. Adaptation des constructions au terrain naturel

Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel et garantir une bonne protection de la construction contre les eaux de ruissellement.

11.3.2. Clôtures

Les clôtures devront être intégrées dans le site et constituées de pierres, de haies vives ou de grillage de couleur neutre comportant ou non un mur bahut.

La hauteur totale n'excèdera pas 2 mètres y compris le mur bahut, la hauteur de ce dernier ne doit pas dépasser 0m60.

Ces hauteurs sont mesurées à partir du terrain naturel sur la limite de propriété.

Dans le cas d'un terrain en pente, ces hauteurs sont des hauteurs moyennes.

Des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques de sécurité ou esthétiques si elles s'intègrent parfaitement dans le site, choix des couleurs, matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces verts collectifs :

Dans toutes les opérations d'aménagement, une superficie d'au moins 20 % de la surface du terrain doit être aménagée en espaces verts collectifs à usage de jeux, de détente et de loisirs ou d'agrément, intégrés dans la composition d'ensemble et prenant en compte le paysage et les continuités écologiques, le cas échéant.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE UC 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

**ARTICLE UC 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

CHAPITRE IV – Dispositions applicables à la zone UL

Caractère de la zone UL :

Il s'agit d'une zone réservée aux équipements. Cette zone comprend deux sous-secteurs :

- Une zone UL1 dédiée à des équipements publics ou d'intérêt collectif qui correspond au pôle administratif et récréatif situé au centre bourg qui comprend la mairie, la bibliothèque et l'école.
- Une zone UL2 correspondant au pôle des Roches et à la salle du Cercle qui est réservée aux activités sportives, de détente et de loisirs et se situe dans des secteurs de hameaux plus excentrés.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 1.3. Les dépôts de ferrailles ou de véhicules hors d'usage (carcasses).
- 1.4. Le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs.
- 1.5. Les terrains de camping et de caravanning.
- 1.6. Les constructions à usage agricole.
- 1.7. Les constructions et installations à usage d'activités industrielle, artisanale.
- 1.8. Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UL 2.
- 1.9. Les entrepôts et les commerces.

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

- 2.1. Les installations classées liées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

- 2.2.** Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.
- 2.3.** L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes sans augmentation de surface et sans modification des volumes.
- 2.4.** Les constructions et installations à usage de loisirs, sportif ou culturel ou les constructions liées à des équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement de la zone.
- 2.5.** Les actions ou opérations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, le cas échéant (pièce n°3a du dossier du Plan Local d'Urbanisme).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter le moins de gêne possible à la circulation publique.

L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales.

3.2. Voirie

Les voies doivent être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères en marche avant. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Celles-ci devront être compatibles avec un aménagement d'ensemble de la zone.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour en marche avant.

3.3. Emplacements pour la collecte des déchets

Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements pour les bacs ordures ménagères et tri sélectif. A cet effet, toute construction nouvelle devra obligatoirement comporter un local technique dans l'emprise privée de la propriété. En effet, le stockage des ordures ménagères doit s'effectuer à l'intérieur des volumes bâtis.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif (à partir de deux logements), l'emplacement retenu en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements doit être clairement précisé dans les demandes de permis de construire.

Se reporter au « guide technique de préconisations pour la gestion des déchets ménagers et assimilés » en annexe qui précise les conditions de dimensionnement pour le remisage des contenants.

La collecte et le traitement des déchets résultant des activités économiques ne relèvent pas du service public d'enlèvement des ordures ménagères. Ces déchets sont à la charge des entreprises ou des établissements concernés.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

4.1.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage d'eau potable pour son fonctionnement doivent être raccordées au réseau public de distribution. Le compteur d'eau potable sera implanté en limite de propriété.

4.1.2. Disconnection :

Toutes les mesures doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines conçues en système séparatif.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée, à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié, et ce, en application de l'article L1331.10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe.

4.2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales prioritairement sur place et subsidiairement dans le réseau collecteur s'il existe (y compris les accès donnant sur la voie publique).

L'infiltration des eaux de pluies dans le sol devra être assurée sur la parcelle.

Dans le cas d'impossibilité (du fait de la nature des sols - en particulier en cas de risque de glissement de terrain, de la configuration de l'aménagement ou que l'infiltration nécessite des travaux disproportionnés), seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public.

Les eaux pluviales devront être stockées (volume de stockage de 240 m³/ha imperméabilisés) avant rejet au réseau selon le ratio de débit de fuite maximum autorisé en sortie de parcelle de 15 l/s/ha imperméabilisés pour réguler les débits et réduire les vitesses de transit au réseau ou à l'exutoire.

4.3. Réseaux secs

4.3.1. Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain, ou à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.

4.3.2. Gaz :

Les réseaux de distribution de gaz devront être réalisés en souterrain.

4.3.3. Télécommunications- réseaux numériques :

L'ensemble des nouveaux réseaux de télécommunications (téléphone, fibre etc.) sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, ou à défaut, intégré à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.

4.3.4. Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux d'éclairage public sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement ou, si elle existe, la marge de recul portée au plan. Elles devront tenir compte de l'implantation des bâtiments existants situés sur la parcelle ou les propriétés contigües et de la topographie des lieux.

6.2. Lorsque la parcelle est située à l'angle de deux voies, il peut être imposé un recul pour dégager la visibilité dans les carrefours ou permettre leur aménagement ultérieur.

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

7.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives égale à la 1/2 hauteur du bâtiment sans toutefois être inférieure à 3 m.

Toutefois, des constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- si la hauteur est inférieure à 3,50 m sur la limite ;
- s'il existe déjà un bâtiment construit en limites séparatives sur la parcelle voisine, à condition de respecter la même hauteur dans la partie jointive et 3,50 m au-delà et sous réserve que le mur implanté en limite réponde aux exigences réglementaires relatives à la sécurité incendie.

7.2. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées pour :

- les piscines découvertes ;
- les constructions en sous-sol ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.3. Aucun débord n'est autorisé au-delà des limites séparatives (toitures, balcons, éléments d'architecture, ouvrages techniques...).

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

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture ou, pour les toitures terrasses autorisées le cas échéant, à l'intersection entre le nu extérieur de la façade et le niveau haut de plancher, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (cages d'ascenseurs et d'escaliers, éoliennes domestiques...) exclus.

Sur le terrain en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 30 m maximum dans le sens de la pente, la hauteur moyenne d'une section se mesurant comme indiqué ci-dessus.

10.2. Hauteur maximale

La hauteur de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 15 mètres.

Toutefois des hauteurs plus élevées que les hauteurs autorisées ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions singulières (cheminées, réservoirs, silos, etc.) dont l'élévation résulte d'impératifs techniques ainsi que les constructions liées à des équipements d'infrastructure (relais hertziens, château d'eau, etc.).

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Insertion des constructions dans le site et le paysage

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faîtage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

Le permis de construire peut être refusé ou 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.

En zone UL1

Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des couleurs (les enduits de couleurs vives sont proscrits), harmonie des volumes, intégration dans le site.

Les imitations de matériaux sont interdites notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres... Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont proscrits. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

Les constructions, quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.2. Aspect des constructions

11.2.1. Toitures

Les toitures doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Les couvertures seront de nature à ne pas créer d'effets de réflexion pour les secteurs situés dans l'environnement de la zone, rapproché ou éloigné.

Les équipements en toitures devront être intégrés dans l'architecture des bâtiments.

En zone UL1

Les couvertures seront réalisées en tuiles de type romane de couleur rouge ou marron.

11.2.2. Façades

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant. Une unité de couleur par bâtiment devra être assurée.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc.

Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas et autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

11.2.3. Equipements techniques

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les panneaux solaires devront s'intégrer harmonieusement à la toiture : position des panneaux, coloris...

Les antennes ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les antennes paraboliques doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique). Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Les antennes devront être de préférence posées sur les toitures pour les rendre moins visibles du domaine public ou des riverains.

11.3. Abords des constructions et installations

11.3.1. Adaptation des constructions au terrain naturel

Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel et garantir une bonne protection de la construction contre les eaux de ruissellement.

11.3.2. Clôtures

Les clôtures seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés dans les clôtures ou dans les murs de façade.

11.3.3. Aménagement des abords et installations annexes

Les abords des constructions doivent être aménagés de telle sorte que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.

Les aires de stockages de matériaux ou de déchets ainsi que les installations ou équipements annexes devront être implantés de manière à ne pas être visibles des voies publiques. Ceux-ci devront être masqués par un écran minéral ou végétal intégré à la composition d'ensemble des abords.

Les aménagements techniques et notamment les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins,...) devront être intégrés dans la composition paysagère d'ensemble des abords.

11.3.4. Enseignes

Les enseignes devront être intégrées à la façade ou au volume des constructions ou apposées au sol.

Elles ne devront pas dépasser la hauteur de la construction principale dans le but de préserver les perspectives. En particulier, les mâts, totems seront à proscrire.

Les projets d'enseigne et d'éclairage devront être joints au permis de construire.

11.4. Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison. Des abris pour deux roues doivent être prévus.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction devront être traitées par un revêtement perméable, y compris les aires de stationnement.

13.2. Plantations-espaces verts

L'aménagement du site devra prendre en compte les alignements d'arbres et lignes végétales caractéristiques du paysage. Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction, d'aires de circulation et de stationnement devront être aménagées en espaces verts et plantées en harmonie avec la composition paysagère de la zone et entretenues.

Une surface minimum de 10 % de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts. Celle-ci devra être plantée d'arbres de hautes tiges intégrés dans une composition paysagère d'ensemble.

Les stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Les plantations seront réalisées en fonction de la nature du milieu et de l'échelle des lieux. Les essences doivent correspondre aux espèces locales, en veillant à leur diversité.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE UL 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UL 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.





Dispositions applicables aux zones à urbaniser

CHAPITRE V – Dispositions applicables à la zone AU

Caractère de la zone AU :

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à être ouverte à l'urbanisation à l'échéance d'une dizaine d'année à compter de la date d'approbation du PLU. Elle constitue une réserve foncière pour le moyen et le long termes.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2 sont interdites.

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE AU 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AU 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE VI - Dispositions applicables à la zone AUa

Caractère de la zone AUa

Il s'agit d'une zone actuellement insuffisamment équipée, destinée à permettre l'extension de l'urbanisation de la commune en s'inscrivant en continuité directe avec l'urbanisation déjà existante.

Dans le secteur identifié au titre de l'article L123.1.5, 16^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme, des logements en accession abordable doivent être réalisés suivant le pourcentage indiqué dans le document « secteurs de mixité sociale ».

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.** Toutes occupations et utilisations du sol induisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- 1.2.** Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.
- 1.3.** L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 1.4.** Les dépôts de toute nature (véhicules hors d'usage, de ferrailles, etc.).
- 1.5.** Le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs.
- 1.6.** Les terrains de camping et de caravaning.
- 1.7.** Les installations classées sauf celles prévues à l'article AUa 2.
- 1.8.** Les constructions à usage agricole.
- 1.9.** Les commerces.

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

Les travaux, ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, doivent être précédés d'un permis de démolir.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

Les permis de construire situés dans le rayon de 500 mètres des monuments classés doivent respecter la servitude de protection des bâtiments inscrits ou classés.

- 2.1.** Les constructions à destination d'habitation situées à l'intérieur d'un périmètre d'isolement contre le bruit des infrastructures de transports terrestres, le cas échéant, sont autorisées sous réserve de satisfaire aux dispositions relatives à l'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.
- 2.2.** Les équipements collectifs et ouvrages techniques pour services publics.
- 2.3.** Les constructions liées à des équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement de la zone.
- 2.4.** Les transformations ou extensions des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole, hormis l'élevage, et y compris les serres agricoles.
- 2.5.** Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone (commerces de proximité ...) et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.
- 2.5.** Les modifications ou extensions apportées aux installations classées sont admises, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 2.6.** Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R 442.1 à R. 442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants ou utilisateurs de la zone.
- 2.7.** Les piscines constituant une annexe à un bâtiment d'habitation sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne présentent pas, par leur implantation de gêne pour le voisinage en conformité avec l'article AUa 1.1.
- 2.8.** Les actions ou opérations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, le cas échéant (pièce 3a du dossier du Plan Local d'Urbanisme).
- 2.9.** Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L123.1.5, 16ème alinéa du Code de l'Urbanisme, des logements en accession abordable doivent être réalisés suivant le pourcentage indiqué dans le document « secteurs de mixité sociale » (pièce 4a).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter le moins de gêne possible à la circulation publique.

L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales.

3.2. Voirie

Les voies doivent être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères en marche avant. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Celles-ci devront être compatibles avec un aménagement d'ensemble de la zone.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour en marche avant.

3.3. Emplacements pour la collecte des déchets

Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements pour les bacs ordures ménagères et tri sélectif. A cet effet, toute construction nouvelle devra obligatoirement comporter un local technique dans l'emprise privée de la propriété. En effet, le stockage des ordures ménagères doit s'effectuer à l'intérieur des volumes bâtis.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif (à partir de deux logements), l'emplacement retenu en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements doit être clairement précisé dans les demandes de permis de construire.

Se reporter au « guide technique de préconisations pour la gestion des déchets ménagers et assimilés » en annexe qui précise les conditions de dimensionnement pour le remisage des contenants.

La collecte et le traitement des déchets résultant des activités économiques ne relèvent pas du service public d'enlèvement des ordures ménagères. Ces déchets sont à la charge des entreprises ou des établissements concernés.

ARTICLE AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

4.1.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage d'eau potable pour son fonctionnement doivent être raccordées au réseau public de distribution. Le compteur d'eau potable sera implanté en limite de propriété.

4.1.2. Disconnection

Toutes les mesures doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines conçues en système séparatif.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée, à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié, et ce, en application de l'article L1331.10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales prioritairement sur place et subsidiairement dans le réseau collecteur s'il existe (y compris les accès donnant sur la voie publique).

L'infiltration des eaux de pluie dans le sol devra être assurée sur la parcelle.

Dans le cas d'impossibilité (du fait de la nature des sols - en particulier en cas de risque de glissement de terrain, de la configuration de l'aménagement ou que l'infiltration nécessite des travaux disproportionnés), seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public. Les eaux pluviales devront être stockées (volume de stockage de 240 m³/ha imperméabilisés) avant rejet au réseau selon le ratio de débit de fuite maximum autorisé en sortie de parcelle de 15 l/s/ha imperméabilisés pour réguler les débits et réduire les vitesses de transit au réseau ou à l'exutoire.

4.3. Réseaux secs

4.3.1. Electricité

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain, ou à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.

4.3.2. Gaz

Les réseaux de distribution de gaz devront être réalisés en souterrain.

4.3.3. Télécommunications- réseaux numériques

L'ensemble des nouveaux réseaux de télécommunications (téléphone, fibre etc.) sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, ou à défaut, intégré à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.

4.3.4. Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux d'éclairage public sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

ARTICLE AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 3 m comptée à partir de l'alignement ou, si elle existe, de la marge de recul portée au plan, sous réserve toutefois qu'elles ne gênent pas la visibilité ou ne compromettent pas un aménagement éventuel de la voie.

Le recul de 3 m peut être réduit pour des motifs d'intégration au paysage existant et notamment pour tenir compte de l'implantation des bâtiments existants situés sur la parcelle ou les propriétés contigües ou si la topographie des lieux le justifie.

6.2. Lorsque la parcelle est située à l'angle de deux voies, il peut être imposé un recul supplémentaire pour dégager la visibilité dans les carrefours ou permettre leur aménagement ultérieur.

6.3. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 peuvent être autorisées :

- lorsque, sous réserve d'une bonne intégration d'ensemble, il s'agit de :
 - o piscines découvertes ou d'annexes,
 - o constructions en sous-sol ,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

7.1. Les constructions peuvent s'implanter :

a) soit en limites séparatives :

- à condition de s'appuyer sur une construction existante en limites séparatives sur la parcelle voisine et de respecter la même hauteur ;
- à condition que la hauteur n'excède pas 3,50 mètres.

b) soit à une distance des limites séparatives égale à la ½ hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 mètres.

7.2. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées pour :

- les piscines découvertes ;
- les constructions en sous-sol ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent être implantées de manière à respecter l'ensoleillement des constructions voisines pour les pièces principales d'habitation.

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10 .1. Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture ou, pour les toitures terrasses autorisées le cas échéant, à l'intersection entre le nu extérieur de la façade et le niveau haut de plancher, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (cages d'ascenseurs et d'escaliers, éoliennes domestiques...) exclus.

Sur un terrain en pente, et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 30 m maximum dans le sens de la pente, la hauteur moyenne d'une section se mesurant comme indiqué ci-dessus.

La hauteur ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies) ne doit pas excéder 3.5 mètres.

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Insertion des constructions dans le site et le paysage

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faitage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

Le permis de construire peut être refusé ou 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.

11.2. Aspect des constructions

11.2.1. Toitures

Les toitures seront à 2 pans minimum par volume dans le sens convexe. Leur pente sera comprise entre 20 et 40 %.

Toutefois, les corps de bâtiments accolés à la construction principale ainsi que les constructions annexes et notamment les abris de jardin de petite dimension pourront ne comporter qu'un seul pan.

Le faitage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction, sauf dans le cas de construction à l'alignement et en ordre continu où le faitage sera parallèle à l'alignement.

Les couvertures seront de nature à ne pas créer d'effets de réflexion pour les secteurs situés dans l'environnement de la zone, rapproché ou éloigné. Parmi les matériaux constituant une toiture, sont autorisées les tuiles photovoltaïques.

On se référera au nuancier tenu à disposition en mairie.

Les équipements en toitures devront être intégrés dans l'architecture des bâtiments. Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobine, etc...). Des éléments de toitures terrasses pourront être autorisés à condition d'être intégrés dans l'architecture du bâtiment, notamment pour les locaux annexes et locaux commerciaux à rez-de-chaussée situés en arrière d'une construction principale édifiée dans la bande de 15 mètres à partir de l'alignement. Les terrasses non accessibles devront être plantées.

D'autres types de toitures pourront être autorisés, notamment pour des impératifs techniques, selon la situation de la parcelle et le caractère du site, sous réserve de présenter une architecture en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

11.2.2. Façades

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc.

Les enduits de façade seront de couleur s'intégrant dans l'environnement bâti existant. On se référera au nuancier tenu à disposition en mairie.

Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas et autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

11.2.3. Equipements techniques

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les panneaux solaires devront s'intégrer harmonieusement à la toiture : position des panneaux, coloris...

Les panneaux solaires photovoltaïques devront être intégrés dans le plan de la toiture. Toutefois, pour les bâtiments existants, les panneaux en applique (ou surimposition) seront admis sous réserve d'être implantés dans la partie supérieure de la couverture.

La pose formant un angle de pan de toit est interdite.

Les capteurs solaires sous vide sont interdits.

Les antennes ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les antennes paraboliques doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique). Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Les antennes devront être de préférence posées sur des toitures pour les rendre moins visibles du domaine public ou des riverains.

11.3. Abords des constructions et installations

11.3.1. Adaptation des constructions au terrain naturel

Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel et garantir une bonne protection de la construction contre les eaux de ruissellement. La pente des talus, qui devront être plantés, n'excédera pas 15% par rapport au terrain naturel.

11.3.2. Clôtures

Les clôtures seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.

Les coffrets extérieurs, destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés dans les clôtures ou dans les murs de façade.

11.3.3. Aménagement des abords et installations annexes

Les abords des constructions doivent être aménagés de telle sorte que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à usage d'activités, lorsqu'ils sont autorisés, ainsi que les constructions légères ou provisoires peuvent être subordonnées à

l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de recul supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent. Les aménagements techniques et notamment les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins,...) devront être intégrés dans la composition paysagère d'ensemble des abords.

ARTICLE AUa 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.

Pour les habitations collectives des aires de stationnement nécessaires aux deux-roues doivent également être prévues à raison d'une place par logement ou 70 m² de surface de planchers avec une surface minimale de 1m² par place.

Les opérations d'ensemble d'habitat devront comporter, en plus, des stationnements banalisés pour les visiteurs à raison d'une place par tranche de 10 logements.

ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction devront être traitées par un revêtement perméable, y compris les aires de stationnement.

13.2. Plantations-espaces verts

L'aménagement du site devra prendre en compte les alignements d'arbres et lignes végétales caractéristiques du paysage. Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Les plantations seront réalisées en fonction de la nature du milieu et de l'échelle des lieux. Les essences doivent correspondre aux espèces locales, en veillant à leur diversité.

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à l'alignement des voies et espaces publics doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage de la rue, notamment si celle-ci présente un caractère végétal affirmé.

13.3. Espaces verts collectifs

Dans toutes les opérations d'aménagement, une superficie d'au moins 20 % de la surface du terrain doit être aménagée en espaces verts collectifs à usage de jeux, de détente et de loisirs ou d'agrément, intégrés dans la composition d'ensemble et prenant en compte le paysage et les continuités écologiques, le cas échéant.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE AUa 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AUa 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.





Dispositions applicables aux zones agricoles

CHAPITRE VII – Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone A :

Il s'agit d'une zone agricole à protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend deux sous-secteurs :

- compte tenu de la sensibilité des paysages de certaines parties de la commune, un sous-secteur Ap inconstructible, localisé sur le Crêt d'Armes ;
- un sous-secteur Ah qui correspond aux habitations non agricoles existantes où seules les extensions limitées, annexes et changement de destination sont autorisés.

La zone est concernée en partie par le fuseau de l'A45, le maire recueille l'avis conforme du représentant de l'Etat pour toute demande de construire

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes occupations du sol autres que celles liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les changements de destination des constructions agricoles autres que ceux visés à l'article A 2.
- 1.2. Les dépôts de véhicules hors d'usage, de carcasses et de ferraille.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.
- 1.4. Les terrains de camping et le stationnement non couvert de caravanes, les caravanes isolées, les aires naturelles de camping autres que ceux mentionnés à l'article A2.
- 1.5. Les habitations légères de loisirs.
- 1.6. Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article A2.
- 1.7. Les constructions et installations à usage d'activités industrielle et artisanale.
- 1.8. Les commerces et services autres que ceux non liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou à leurs groupements et les coopératives d'utilisation de matériel agricole.
- 1.9. **En zone Ap uniquement :**
Aucune nouvelle construction n'est autorisée (y compris les constructions en lien avec l'activité agricole) à l'exception de celles liées ou nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'un établissement d'intérêt collectif.

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

2.1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sous réserve d'être compatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2. Dans le fuseau de l'A45, les équipements d'infrastructures routières liés à l'A45 ainsi que les ouvrages, les bâtiments, les constructions, les affouillements et exhaussements liés à ces infrastructures. Le Maire recueille l'avis conforme du représentant de l'Etat pour toute demande de construire, en application de l'article L422.5 du code de l'urbanisme.

2.3. En dehors de la zone Ap, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.3.1. Les bâtiments agricoles, leurs extensions et transformations ainsi que les installations classées ou non, nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou des groupements agricoles ;

2.3.2. Les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes), liées à une exploitation agricole existante, à condition qu'elles n'entraînent aucune charge nouvelle pour la collectivité, que les équipements existants soient suffisants, que l'assainissement soit réalisable conformément aux textes en vigueur, que la surface de plancher ne dépasse pas 200m², qu'elles soient localisées à proximité du siège d'exploitation, implantées dans un rayon de 100m autour du bâtiment agricole principale et éloignées de plus de 100m de l'habitation d'un tiers ;

2.3.3. L'extension et la transformation des bâtiments existants non liés à l'activité agricole sous réserve des conditions fixées au chapitre 2.4. ;

2.3.4. Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés à condition que ceux-ci s'insèrent dans le site et le paysage ;

2.3.5. La reconstruction en cas de sinistre sur un même terrain d'un bâtiment de même destination, de même surface de plancher ;

2.3.6. Les locaux de transformation et vente de produits issus de l'exploitation agricole ;

2.3.7. Les installations de tourisme à la ferme (telles que camping à la ferme, gîtes ruraux, gîtes d'étapes, chambres d'hôtes, ferme auberge ...), complémentaires à une exploitation agricole existante, ne sont autorisés que par changement de destination ou aménagement des bâtiments existants et sous réserve qu'il n'entraîne aucune charge nouvelle pour la collectivité, que les équipements existants soient suffisants,

que l'assainissement soit réalisable conformément aux textes en vigueur, que la surface de plancher ne dépasse pas 200m². Sont exclus de ces possibilités les bâtiments d'une surface de plancher inférieure à 50m² ;

2.3.8. Les abris pour animaux à condition d'être situé à plus de 100 mètres des habitations existantes ;

2.3.9. Les abris de jardin à condition que leur superficie n'excède pas 10 m², que leur longueur ne dépasse pas 4 mètres et que leur hauteur n'excède pas 2,5 mètres.

2.3.10. Les piscines constituant une annexe à un bâtiment d'habitation sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne présentent pas, par leur implantation de gêne pour le voisinage.

2.4. En zone Ah uniquement et sans remettre en cause l'activité agricole :

2.4.1. L'aménagement et la transformation des constructions existantes, dont le clos est couvert, sont assurés, dans la limite du volume existant, avec ou sans changement de destination. Sont exclus de ces possibilités les bâtiments d'une surface de plancher inférieure à 50 m².

2.4.2. L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante, à condition que la surface de planchers totale (existante + extension) ne dépasse pas 200m² et sans que cela puisse entraîner la création d'un logement supplémentaire. Sont exclus de ces possibilités d'extension les bâtiments d'une surface de plancher inférieure à 50 m² de surface.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

La transformation et la création d'accès privés sur la RD 65 devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du code de la Voirie Routière et de l'arrêté du Président du Conseil Général du 30 mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

3.2. Voirie

Les voies doivent être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères en marche avant. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour en marche avant.

3.3. Emplacements pour la collecte des déchets

Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements pour les bacs ordures ménagères et tri sélectif. A cet effet, toute construction nouvelle devra obligatoirement comporter un local technique dans l'emprise privée de la propriété. En effet, le stockage des ordures ménagères doit s'effectuer à l'intérieur des volumes bâtis.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif (à partir de deux logements), l'emplacement retenu en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements doit être clairement précisé dans les demandes de permis de construire.

Se reporter au « guide technique de préconisations pour la gestion des déchets ménagers et assimilés » en annexe qui précise les conditions de dimensionnement pour le remisage des contenants.

La collecte et le traitement des déchets résultant des activités économiques ne relèvent pas du service public d'enlèvement des ordures ménagères. Ces déchets sont à la charge des entreprises ou des établissements concernés.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

4.1.1. Alimentation en eau potable

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

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits, forage ou captage est admise à condition qu'elle réponde aux critères de salubrité définis par la réglementation en vigueur.

4.1.2. Disconnection

Toutes les mesures doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe, par des canalisations souterraines.

S'il n'existe pas de réseau, ou en cas d'impossibilité technique, l'assainissement individuel peut être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et des prescriptions énoncées par l'étude globale d'aptitude des sols à recevoir un assainissement autonome dans les zones étudiées, ou, à défaut, sur la base d'un rapport d'étude d'aptitude des sols à recevoir un assainissement autonome à établir pour chaque construction ou installation nouvelle par un organisme spécialisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales prioritairement sur place et subsidiairement dans le réseau collecteur s'il existe (y compris les accès donnant sur la voie publique).

L'infiltration des eaux de pluies dans le sol devra être assurée sur la parcelle.

Dans le cas d'impossibilité (du fait de la nature des sols - en particulier en cas de risque de glissement de terrain, de la configuration de l'aménagement ou que l'infiltration nécessite des travaux disproportionnés), seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public. Les eaux pluviales devront être stockées (volume de stockage de 240 m³/ha imperméabilisés) avant rejet au réseau selon le ratio de débit de fuite maximum autorisé en sortie de parcelle de 15 l/s/ha imperméabilisés pour réguler les débits et réduire les vitesses de transit au réseau ou à l'exutoire.

4.3. Réseaux secs

L'ensemble des nouveaux réseaux (électricité, gaz, télécommunications-réseaux numériques) devra être réalisé en souterrain.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

6.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, ou, si elle existe, de la marge de recul portée au plan. Des règles différentes pourront être appliquées pour l'extension des bâtiments à usage agricole (étable, etc.).

6.2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 peuvent être autorisées :

- lorsque, sous réserve d'une bonne intégration d'ensemble, il s'agit de :
 - o Piscines découvertes ou d'annexes,
 - o Constructions en sous-sol ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

7.1. Les constructions peuvent s'implanter :

a) soit en limites séparatives

- à condition de s'appuyer sur une construction existante en limites séparatives sur la parcelle voisine et de respecter la même hauteur
- à condition que la hauteur n'excède pas 3m50.

b) soit à une distance des limites séparatives égale à la ½ de la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 mètres.

7.2. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées pour :

- les piscines découvertes ;
- les constructions en sous-sol ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans les propriétés contigües et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.

10.2. Hauteur maximale

La hauteur des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole ne peut excéder 14 m. Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des constructions singulières (silos, etc.) dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7,5 mètres.

La hauteur des constructions des bâtiments annexes et abris pour animaux ne peut excéder 3,50 mètres.

La hauteur des autres constructions ne peut pas excéder 9 mètres. Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des constructions singulières (réservoir, transport de l'énergie électrique, cheminées, etc.) dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Insertion des constructions dans le site et le paysage

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments. Des haies vives doivent être plantées autour des nouveaux bâtiments.

11.2. Tenue des parcelles

Les constructions quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propriété et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.3. Aspect des constructions

11.3.1. Les constructions devront être implantées en tenant compte des composantes géographiques et topographiques du terrain. Doivent être recouverts d'un enduit tous les

matériaux qui, par leur nature et l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés.

11.3.2. L'inclinaison des différents pans de toitures doit être identique. Les pentes ne seront en aucun cas supérieures à 40 %.

11.3.3. Les couvertures seront exécutées soit :

- en tuiles neuves de couleur naturelle rouge ou marron ;
- en bardage en tôle ondulée à condition d'une bonne insertion dans l'environnement et le paysage naturel et bâti ;
- en tuiles creuses rouge ou marron, de réemploi, posées sur PST ;
- en plaques de fibrociment ;
- en bacs aciers ;
- en bâche plastifiée pour les bâtiments type tunnel.

Les bardages en façade pourront être réalisés soit en aggro béton enduit dont la couleur sera choisie dans le nuancier déposé en mairie, soit en bardage bois ou en bardage métallique. Tout bardage métallique présentant des qualités de brillance ou des couleurs lumineuses et agressives est interdit.

11.4. Aménagement des abords et installations annexes

Les constructions d'annexes doivent être implantées dans la limite de 20 m par rapport aux constructions principales.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS

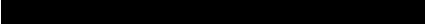
ARTICLE A 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.





Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

CHAPITRE VIII – Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone N :

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière à protéger de l'urbanisation 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 son caractère d'espaces naturels ;
- soit parce qu'elle est soumise à des risques naturels.

La zone N comprend trois sous-secteurs :

- un secteur Nh qui correspond aux secteurs de hameaux et d'habitats isolés existants, non desservis par le réseau collectif d'assainissement, et n'ayant pas vocation à être développés. Seules les extensions limitées de l'existant y sont autorisées ainsi que les changements de destination.
- un secteur Nin qui correspond au secteur impacté par l'enveloppe de la crue centennale de la Durèze. L'obtention des autorisations d'urbanisme y sera conditionnée par le respect de l'avis du service hydraulique de la DDT.
- un secteur Nhin qui correspond aux secteurs de hameaux et d'habitats isolés existants impacté par l'enveloppe de la crue centennale de la Durèze. L'obtention des autorisations d'urbanisme y sera conditionnée par le respect de l'avis du service hydraulique de la DDT.

La zone est concernée en partie par le fuseau de l'A45, le maire recueille l'avis conforme du représentant de l'Etat pour toute demande de construire.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.** Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages.
- 1.2.** Les dépôts de toute nature (véhicules hors d'usage, de ferrailles, etc.).
- 1.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.
- 1.4.** Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping.
- 1.5.** Les habitations légères de loisirs.

- 1.6. Les constructions et installations à usage d'activités industrielle, artisanale, de commerce ou de services.
- 1.7. Les abris pour animaux, à usage d'élevage commercial.
- 1.8. Les constructions à usage d'habitation sauf celles qui sont autorisées à l'article N 2.
- 1.9. Les constructions agricoles.
- 1.10. **En zones Nin et Nhin**, toutes occupations et utilisations du sol autre que celles mentionnées à l'article N2.

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

- 2.1. Les installations, ouvrages et travaux nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif à condition d'une bonne insertion dans le site et le paysage.
- 2.2. Des aménagements nécessaires à l'entretien des espaces naturels, boisés et des voies d'eau, et à la création de cheminements piétons-cycles intégrés à l'environnement.
- 2.3. Les abris de jardin ne sont admis que si leur superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher, si leur plus grande dimension n'excède pas 5 m et leur hauteur n'excède pas 3 m.
- 2.4. Les abris pour animaux (hors abris à usage commercial) ne sont admis que s'ils sont inférieurs à 30 m² de surface de plancher. Un seul abri sera autorisé par tènement ou îlot de propriété.
- 2.5. Les annexes liées aux habitations existantes (garages, buanderies...) d'une surface inférieure à 20 m².
- 2.6. Les serres et tunnels sont admis à condition d'être utilisés pour la culture et d'être intégrés au paysage.
- 2.7. Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol sont autorisés à condition que ceux-ci s'insèrent dans le site et le paysage.
- 2.8. Les ouvrages techniques et les équipements d'infrastructure à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.9. Toutes les constructions autorisées à condition que le niveau de plancher le plus bas de la construction soit situé 20 cm minimum au-dessus du niveau de la voirie desservant la parcelle.

2.10. Dans le fuseau de l'A45, les équipements d'infrastructures routières liés à l'A45 ainsi que les ouvrages, les bâtiments, les constructions, les affouillements et exhaussements liés à ces infrastructures. Le Maire recueille l'avis conforme du représentant de l'Etat pour toute demande de construire, en application de l'article L422.5 du code de l'urbanisme.

2.11. En zone Nin, toute occupation et utilisation du sol mentionnée ci-dessus est autorisée sous condition de respecter l'avis du service hydraulique de la DDT.

2.12. En zone Nh sont admis sous conditions et sans remettre en cause l'activité agricole :

2.12.1. L'extension des bâtiments existants est possible dans la mesure où la surface de plancher après travaux ne puisse excéder 20 % de la surface de plancher totale existante avant travaux au moment du dépôt de permis de construire, sans toutefois excéder 300 m² de surface de plancher totale finale.

Sont exclus de ces possibilités d'extension les bâtiments d'une surface de plancher inférieure à 50 m².

2.12.2. Les piscines constituant une annexe à un bâtiment d'habitation sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne présentent pas, par leur implantation de gêne pour le voisinage.

2.12.3. Les constructions annexes non attenantes (piscine, garages, buanderies...) à condition :

- d'être sur le même tènement que la maison d'habitation existante,
- d'avoir une surface inférieure à 40 m² de surface de plancher (sauf pour les piscines),
- d'être en harmonie avec l'existant.

Elles seront limitées à une par habitation et deux s'il y a construction d'une piscine.

2.13. En zone Nhin, toute occupation et utilisation du sol mentionnée ci-dessus est autorisée sous condition de respecter l'avis du service hydraulique de la DDT.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

3.2. Voirie

Les voies doivent être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères en marche avant. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles devront répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour en marche avant.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

3.3. Emplacements pour la collecte des déchets

Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements pour les bacs ordures ménagères et tri sélectif. A cet effet, toute construction nouvelle devra obligatoirement comporter un local technique dans l'emprise privée de la propriété. En effet, le stockage des ordures ménagères doit s'effectuer à l'intérieur des volumes bâtis.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif (à partir de deux logements), l'emplacement retenu en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements doit être clairement précisé dans les demandes de permis de construire.

Se reporter au « guide technique de préconisations pour la gestion des déchets ménagers et assimilés » en annexe qui précise les conditions de dimensionnement pour le remisage des contenants.

La collecte et le traitement des déchets résultant des activités économiques ne relèvent pas du service public d'enlèvement des ordures ménagères. Ces déchets sont à la charge des entreprises ou des établissements concernés.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

4.1.1. Alimentation en eau potable

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

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits, forage ou captage est admise à condition qu'elle réponde aux critères de salubrité définis par la réglementation en vigueur.

4.1.2. Disconnection

Toutes les mesures doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux Usées

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au niveau du réseau public d'assainissement public s'il existe. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

En l'absence ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement individuel peut être autorisé.

L'assainissement individuel devra être conforme à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux dispositions réglementaires relatives à l'autorisation et au contrôle des installations.

Le cas échéant, une étude à la parcelle pourrait être demandée.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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.

Les eaux pluviales devront être stockées (volume de stockage de 240 m³/ha imperméabilisés) avant rejet au réseau selon le ratio de débit de fuite maximum autorisé en sortie de parcelle de 15 l/s/ha imperméabilisés pour réguler les débits et réduire les vitesses de transit au réseau ou à l'exutoire.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou, si elle existe, de la marge de recul portée au plan de zonage.

Cette distance peut être réduite pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans le cas d'extensions de celles-ci.

6.2. Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés en limite du domaine public communal ou départemental sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

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

7.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 2/3 de la hauteur du bâtiment sans toutefois être inférieure à 5 m.

Toutefois des constructions annexes peuvent être édifiées en limites séparatives :

- s'il s'agit d'une construction annexe d'une hauteur inférieure à 3m50 ;
- s'il existe déjà un bâtiment construit en limites séparatives sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur.

La règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans les propriétés contigües et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,50 mètres.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Insertion des constructions dans le site et le paysage

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Les constructions doivent être recouvertes d'un enduit ainsi que tous les matériaux qui, par leur nature et l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés.

11.2. Tenue des parcelles

Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.3. Aspect des constructions

Les matériaux, n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps, sont rigoureusement proscrits.

Les constructions annexes accolées ou non au bâtiment principal d'une superficie supérieure à 20m², doivent être réalisées avec les mêmes matériaux et avec les mêmes couleurs que ceux utilisés pour la construction principale.

Les couleurs des enduits devront être en harmonie avec les couleurs présentes sur le secteur concerné, les couleurs vives sont proscrites.

Les abris de jardin, en bois, en kit ne respectant pas les règles énoncées ci-dessus sont autorisés.

11.3.1. Toitures

Les toits terrasses sont autorisés. L'inclinaison des différents pans de toiture doit être identique. Les pentes ne seront pas supérieures à 40%.

Les constructions seront recouvertes :

- avec des tuiles de couleur rouge ou marron de type romane, neuve ou de réemploi ;
- en bâche plastifiée pour les bâtiments de type tunnel ;
- en bardage en tôle ondulée à condition d'une bonne insertion dans l'environnement et le paysage naturel et bâti.

11.3.2. Façades

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant. On se référera au nuancier tenu à disposition en mairie.

Les bardages en façade pourront être réalisés soit en aggro béton enduits dont la couleur sera choisie dans le nuancier déposé en mairie, soit en bardage bois. Tout bardage métallique présentant des qualités de brillance ou des couleurs lumineuses et agressives est interdit.

11.4. Aménagement des abords et installations annexes

Les constructions d'annexes doivent être implantées dans la limite de 20 m par rapport aux constructions principales.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

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

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

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes en privilégiant les espèces locales et en veillant à leur diversité.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE N 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

**ARTICLE N 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



Annexe : définitions

Définition des constructions d'habitation en zone agricole

Critères permettant d'apprécier le lien entre la construction d'habitation et l'activité agricole :

Exploitation agricole :

L'exploitation doit mettre en valeur une superficie égale ou supérieure à la surface minimum d'installation définie par arrêté préfectoral pour le département.

Si l'exploitation agricole comporte des cultures ou élevages spécialisés, les coefficients d'équivalence ne pourront être appliqués à ces critères que si l'exploitation a été mise en valeur depuis plus de cinq ans, sauf si le demandeur est bénéficiaire de la « Dotation Jeune Agriculteur » ;

Les centres équestres devront justifier de l'équivalence de la SMI, 5 ans d'activité et de la capacité professionnelle (BESS ou ATE).

Lien avec l'exploitation agricole :

Les locaux à usage d'habitation doivent être justifiés par la présence permanente d'un exploitant sur les lieux de son activité. Ils seront localisés à proximité immédiate du siège d'exploitation. Le nombre de logements devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole.

Exploitant agricole :

L'exploitant doit mettre en valeur une exploitation agricole telle qu'elle est définie ci-dessus. Il doit en outre bénéficier des prestations de l'assurance maladie des exploitants agricoles (AMEXA). Si le constructeur ne bénéficie pas des prestations de l'AMEXA, et qu'il exerce une activité autre qu'agricole, il doit déjà utiliser des bâtiments agricoles à proximité du logement prévu, et doit avoir mis en valeur pendant une durée minimale de cinq ans une exploitation agricole telle qu'elle est définie au paragraphe précédent.



46 rue de la télématique
CS 40801 – 42952 Saint-Etienne CEDEX 1
tél : 04 77 92 84 00 fax : 04 77 92 84 09
mail : epures@epures.com – Web : www.epures.com