

COMMUNE DE DOIZIEUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

4- REGLEMENT

MODIFICATION
SIMPLIFEE N°1
APPROUVEE
le 28 JUILLET 2015

SOMMAIRE

NOTICE D'UTILISATION

TITRE 1 Dispositions générales

Article DG 1	Champ d'application territorial du plan
Article DG 2	Effets respectifs du règlement et des autres législations et réglementations relatives à l'occupation du sol
Article DG 3	Délimitation du territoire en zones
Article DG 4	Adaptations mineures de certaines règles
Article DG 5	Zone submersible réglementée
Article DG 6	Reconstruction en cas de sinistre
Article DG 7	Les affouillements et exhaussements de sol
Article DG 8	Définition de base
Article DG 9	Accès et voirie
Article DG 10	Desserte par les réseaux
Article DG 11	Aspect extérieur des constructions
Article DG 12	Espaces boisés classés
Article DG 13	Bruit

TITRE 2 Dispositions applicables aux zones urbaines

Zone UB, UBin
Zone UC,

TITRE 3 Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone AUa

TITRE 4 Dispositions applicables aux zones naturelles

Zone N, Np, Nj, Nf, Nca, Npi, Npr
Zone Ne
Zone N1 N1in
Zone Nh, Nht, Nhpi, Nhpr

TITRE 5 Dispositions applicables aux zones agricoles

Zone A, Ap, Apr
Zone Ah, Ah1

Notice d'utilisation

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme fixe (notamment) les règles générales d'utilisation des sols. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Il indique les caractéristiques des grandes divisions par zones.

Les titres 2, 3, 4 et 5 déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines et les zones à urbaniser, les zones naturelles et forestières. les zones agricoles

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1 - Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres Ub, Uc, AU, AUa, etc....)

2 - Rechercher dans le règlement les dispositions relatives :

- aux zones Ub
- " Uc
- " AUa ,
- " N, Np, Nj, Nr, Nca, NL, Ne, Nh, Nht
- " A, Ap, Ah, Ah1

3 - Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Exemple : une construction à usage d'activité économique ne pourrait atteindre la surface d'emprise au sol maximum, éventuellement définie à l'article 1, qu'autant que le coefficient d'emprise au sol stipulé par l'article 9 le permettrait compte tenu de la surface du terrain sur lequel la construction est projetée.

Les quatorze articles que l'on retrouve dans chacune des zones sont les suivants :

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

Article 3 : Accès et voiries

Article 4 : Réseaux

Article 5 : Caractéristiques des terrains

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

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Article 12 : stationnement

Article 13 : espaces libres et plantations

Article 14 : coefficient d'occupation du sol

5- Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :

- Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durable pour comprendre le contexte général.
- Les documents graphiques qui outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
 - Les espaces boisés classés définis à l'article L.130-1 ;
 - Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risque naturel, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou des risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
 - Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou de sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.
 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
 - Les emplacements réservés pour des programmes de logements.
 - Etc... (cf. article R 123-11 et R 123-12 du code de l'urbanisme).
- Les annexes qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
 - Les servitudes d'utilité publique
 - La liste des lotissements dont les règles sont maintenues au-delà de dix ans après leur création
 - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement
 - Les zones d'aménagement concerté
 - Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'immeuble a été approuvé
 - Le périmètre des secteurs au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées.

DISPOSITIONS GENERALES

TITRE 1

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, relatifs aux plans locaux d'urbanisme PLU.

DG 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

DG 2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

A - Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles du code de l'Urbanisme permettant soit de refuser le permis de construire soit d'imposer des prescriptions spéciales:

- * Nécessité de compatibilité avec les Schémas de Cohérence Territoriale et les schémas de secteurs pour les opérations foncières et les opérations d'aménagement ainsi que pour les autorisations prévues par la loi du 27/12/1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat.

- * inconstructibilité au voisinage des grands axes de circulation sauf lorsque l'intégration paysagère et fonctionnelle est démontrée dans le document d'urbanisme.

Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

prescriptions spéciales pour les constructions situées sur des terrains exposés à un risque.

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.

- * Refus pour desserte insuffisante.

- * Contribution du constructeur aux équipements nécessaires et subordonnés à l'implantation de constructions.

- * délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement.

- * prise en compte de directive d'aménagement national.

B- Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme les articles du code de l'urbanisme et du code du patrimoine qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations :

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 local d'urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative.

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 .

C- Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (plan et liste annexés au dossier PLU),

L'ensemble de la commune de Doizieux est concernée par les périmètres de protection des ressources en eau de son territoire.

Une Déclaration d'utilité publique instaure autour du barrage du Dorlay ainsi qu'autour des prises d'eau sur le Gâ et le Dorlay, un périmètre de protection immédiat, un périmètre de protection rapproché, et un périmètre de protection éloigné, et les servitudes s'y rapportant.

Dans les zones concernées des sous secteurs sont indicés « pi », « pr » correspondent aux périmètres de protection immédiat , et rapproché. Il convient de se reporter à l'arrêté préfectoral correspondant, joint en annexe pour connaître les prescriptions particulières s'appliquant.

- les installations classées pour la protection de l'environnement

- les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

- Les dispositions de la loi du 1^{er} août 2003 et son décret d'application qui modifie la loi du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal:

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie,) doit être signalée immédiatement à la préfecture de région, direction des affaires culturelles, service régional de l'archéologie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-3-1 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

- Le règlement sanitaire départemental

- Le règlement de voirie départemental du 30 Mars 1988

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie de l'existence d'un accès notamment en produisant une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

DG 3 - DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES :

Le code de l'urbanisme prévoit 4 catégories de zones :

***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 immédiatement les constructions à implanter.

***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.

Zone AU indicée :

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le règlement définit 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 prévue par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Zone AU : Il s'agit d'une zone naturelle non ou insuffisamment équipée, réservée à une urbanisation future. Son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

*** 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.

En zone A 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.

*** 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.

Les espaces boisés classés : ils sont repérés selon un quadrillage conformément à la légende sur les plans de zonage.

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 sur le plan de zonage sont énumérés sur une liste jointe dans le PLU.

DG 4 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

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

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 aux droits 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.

DG 5 - ZONE SUBMERSIBLE REGLEMENTEE

Le PPRI du Gier et de ses affluents a été prescrit par arrêté préfectoral du 9 septembre 2009

Le PPRI n'étant pas à ce jour approuvé, toute autorisation d'occupation des sols dans la zone submersible du

Dorlay sera soumise à la cellule risques de la DDT Loire.

A l'intérieure 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 bâti et ouvrages existants en zones inondables (JO du 14 juillet 1996).

Le plan de zonage fait apparaître les zones d'aléas définies au moment de l'établissement du PLU.

Le règlement du PPRI une fois établi s'imposera aux règles du PLU.

DG 6 : LES RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction dans un volume sensiblement identique, sur le même terrain et pour la même destination, de bâtiments sinistrés ne respectant pas le règlement du PLU, pourra être autorisée à condition que la demande soit faite dans les cinq ans suivants le sinistre, dont le pétitionnaire doit apporter la preuve (déclaration à l'assurance et récépissé). Ce délai de cinq ans pourra éventuellement être prorogé en cas de procédure contentieuse justifiée. Des prescriptions concernant notamment l'implantation, la hauteur, l'aspect des constructions, pourront être imposées afin d'améliorer la conformité des bâtiments à reconstruire au présent règlement du PLU.

DG 7 : LES AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Conformément aux articles R.442-1 à R.442-13 du Code de l'Urbanisme, les affouillements et exhaussements d'une surface supérieure à 100 m2 et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres doivent faire l'objet d'une autorisation. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et activités admises dans la zone concernée.

DG 8 : DEFINITIONS DE BASE

ALIGNEMENT :

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées .

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) :

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol (au nu des murs extérieurs) par la surface du terrain d'assiette.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) :

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

SURFACE SE PLANCHER :

Art R112-2 la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80mètre ;
- 4- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
- 5- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel, ou commercial ;
- 6- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent de cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

HAUTEUR :***Hauteur absolue :***

La hauteur absolue est mesurée à partir du sol naturel à la verticale du point le plus haut du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclus.

Hauteur relative :

Par rapport à son implantation, la hauteur totale d'un bâtiment ne doit pas excéder :

*la distance comptée horizontalement par rapport à l'alignement opposé pour les implantations en bordure des voies publiques ou privées (H=L)

* le double de la distance comptée horizontalement par rapport aux limites du terrain pour les implantations en bordure des autres limites séparatives.

DG 9 : ACCES ET VOIRIE**ACCES :**

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

VOIRIES :

Les voiries 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 collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour en marche avant.

RAPPEL DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ROUTES DEPARTEMENTALES

1- Limitation des accès

Le long des routes départementales n°76, n°120, la création et la modification des accès privés sont 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 en rase campagne ou en agglomération.

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance.

Au delà des portes d'agglomération, les nouveaux accès seront limités et devront être regroupés
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'autre accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection. Une localisation d'intention de ces carrefours à prévoir devra figurer au plan de zonage du document d'urbanisme.

2- Marges de recul, recul des obstacles latéraux et des extensions de bâtiments existants (généralement applicables au-delà des portes d'agglomération)

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

Tableau des marges de recul

L'implantation des nouvelles constructions devra respecter la marge de recul portée aux plans de zonage le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération.

- 15 m de l'axe de la R.D. 76 pour toutes les constructions
- 15 m de l'axe de la R.D. 120 pour toutes les constructions.

Les reculs particuliers suivants sont en outre à respecter au-delà des portes d'agglomération :

*** 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, banquettes...) 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).

*** 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 du bord de chaussée, 4 m minimum derrière un dispositif non agressif tel que glissière ou fossé). 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'aménagements futurs des routes départementales.

3-Gestion des eaux pluviales le long des routes départementales

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également 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».

« Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

Le rejet ne devra pas aggraver la situation existant avant la réalisation du projet, notamment en matière de débit rejeté.

Le rejet des eaux pluviales dans le fossé sera soumis à la réalisation d'équipements de rétention dimensionnés pour une pluie décennale. Ces équipements devront être entretenus et maintenus à sec pour remplir pleinement leur rôle de rétention. Ils ne pourront en aucun cas servir simultanément de réserve d'eau et de dispositif de rétention.

L'exutoire du rejet régulé dans le fossé devra faire l'objet d'une autorisation de voirie par le Conseil général. Des aménagements spécifiques pourront être imposés pour préserver l'intégrité du domaine public ».

« En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le Conseil général demande que lui soit transmis les dossiers d'étude "Loi sur l'eau" relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant ».

DG 10 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE :

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable. A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur. Pour un usage unifamilial, le dispositif de prélèvement doit être soumis à déclaration en mairie. Pour un usage collectif ou commercial, le dispositif de prélèvement doit être soumis à autorisation préfectorale.

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

Toute connexion entre le réseau public d'eau potable et une conduite alimentée par une autre ressource en eau non autorisée est strictement interdite.

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif individuel adapté, conforme aux réglementations en vigueur, et conforme au schéma d'assainissement communal. Une étude à la parcelle pourra être exigée afin de déterminer l'aptitude des sols à l'assainissement autonome. Le système d'assainissement autonome réalisé pourra être contrôlé afin qu'il ne constitue pas un risque de contamination des ressources en eaux privées.

Eaux pluviales :

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- En l'absence de réseau public, s'appliquent les prescriptions du Code Civil (Articles 640 à 645 et 681).

DG 11 : ARTICLE 11 régissant L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS**Plan général****1. RESTAURATIONS, EXTENSIONS, SURELEVATIONS, MODIFICATIONS**

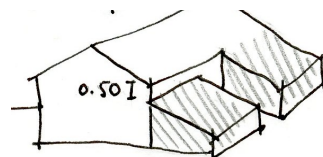
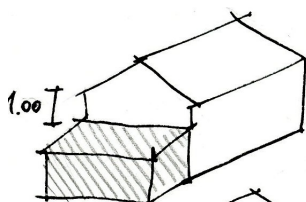
(QUEL QUE SOIT L'USAGE DES BATIMENTS CONCERNES)

11. Modifications portant sur des bâtiments (anciens ou récents) d'architecture conforme aux règles définies au paragraphe : *constructions neuves*..**111.Volumes**

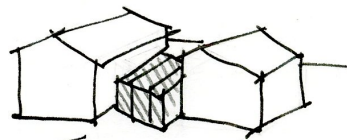
- Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux, et respecter les règles de l'architecture originelle.
- En ce qui concerne la transformation, en vue de l'habitation, de bâtiments initialement à usage d'activité économique, l'architecture primitive du bâtiment devra transparaître au travers des modifications envisagées (conservation d'éléments caractéristiques : portails, sheds, cheminée, ouvertures, montoirs etc...). Les volumes principaux seront conservés ou mis en valeur; les orientations initiales seront respectées.
- Les modifications ci-dessus pourront être traitées dans un esprit contemporain à la condition qu'elles aient pour effet de mettre en valeur ou de protéger les éléments ou le volume général du bâti existant.

112. Toitures et Couvertures

- En ce qui concerne les habitations, les toitures des bâtiments existants, si elles doivent être refaites, ou les toitures des extensions à réaliser, devront obligatoirement être recouvertes de matériaux dont la forme, l'aspect et la couleur seront celles des tuiles « canal » ou romanes en terre cuite de base rouge. L'inclinaison des différents pans de toiture sera homogène sur l'ensemble du bâti.
- Pour les autres types de bâtiments, les couvertures devront être homogènes sur l'ensemble des volumes et conformes aux règles les concernant, édictées pour les constructions neuves.
- Les toitures à une pente sont autorisées pour tout volume accolé par sa plus grande hauteur, à une construction de taille importante.
Si ce volume est ainsi accolé sur un pignon, la différence d'altitude entre l'égout de toiture du bâtiment principal et le faîtage de l'annexe sera de 1 m au moins.
Si ce volume est greffé sur le long pan du bâtiment, sa toiture pourra être réalisée dans la continuité de la toiture du bâtiment existant, ou 50 cm au moins, sous l'égout de toiture.



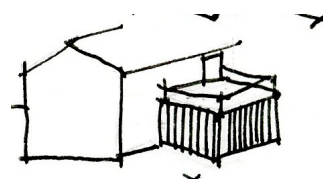
- Les toitures à une pente sont autorisées pour des bâtiments assurant la liaison entre deux volumes existants.



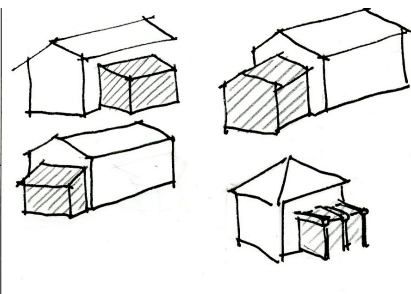
- D'autres types de toitures, y compris toitures en terrasse non accessibles, sont autorisés pour des projets valorisant des bâtiments anciens impossibles à réaménager dans leur forme initiale ou présentant des modes de couverture particuliers (ruines, bâtiments techniques, usines à sheds etc).



- Les terrasses aménagées et accessibles sont autorisées.

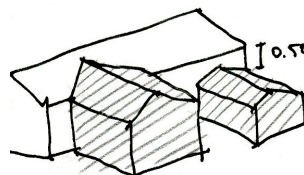


113.Façades 1131. Cas général	- Autant que possible les ouvrages en pierre devront conserver leurs aspects initiaux. - Les extensions, adjonctions pourront, si elles ne sont pas en pierre, recevoir un enduit dont l'aspect final sera celui du mortier de chaux, utilisant un sable de carrière concassé, très foncé, à haute teneur en fer et mica, mis en oeuvre à la taloche puis gratté ou brossé. Toutefois d'autres matériaux pourront être utilisés dans la mesure où ils ont pour effet de créer une cohérence d'ensemble des volumes. - Les fenêtres plus hautes que larges présenteront un rapport hauteur/largeur au moins égal à 1,2 pour des dimensions supérieures à 0,80 m. Pour les dimensions inférieures à 0,80 m, ce rapport pourra se rapprocher de 1. Les dimensions de ces ouvertures seront différentes en fonction de l'étage de l'immeuble auquel elles appartiennent ; plus l'étage sera élevé, plus les dimensions seront réduites - Les jambages et linteaux devront respecter les matériaux utilisés dans le bâtiment initial et être particulièrement soignés. Le pétitionnaire devra joindre à la demande de permis de construire un descriptif très détaillé présentant de façon claire le traitement de ces ouvertures. - Un traitement plus moderne de ces ouvertures (dimensions et encadrement) peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial. - L'usage d'enduits de couleurs partiellement différentes de celles prévues dans la palette communale est autorisé dans la mesure où il donne du sens au projet ; cela devra obligatoirement être explicité dans la « notice explicative » du volet paysager.
---	--

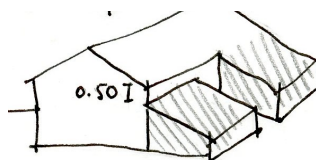
1132.Cas particulier des bâtiments d'activité	– Transformation sans changement d'usage ; Les ouvertures créées seront réalisées : • Soit en harmonie de proportion avec les ouvertures déjà existantes. • Soit en harmonie de forme avec le dessin des façades. – Transformation en vue de l'habitation ; Les ouvertures créées ne seront pas des « fenêtres » (au sens fenêtre d'habitation traditionnelle) mais des percements verticaux ou horizontaux, voire de grandes surfaces vitrées, harmoniques du dessin des façades, sans volets rabattus en façade. Des fenêtres plus hautes que larges (rapport hauteur largeur > 1,2) ou semblables à des fenêtres d'habitation déjà existantes seront autorisées sur des parties de bâtiments limitrophes de bâtiment déjà à usage d'habitation. 
114.Détails	– Les détails architecturaux créés en superstructure toiture ou façade (cheminées, balcons, escaliers, etc...) devront procéder d'une technique et présenter un aspect, en harmonie avec la technologie du bâtiment existant. – Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère technologique ou archéologique ayant valeur de patrimoine devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration – Les vérandas devront être en harmonie avec le bâti existant sur lequel elles sont implantées, notamment par le respect des pentes de toitures et des proportions du bâtiment principal. 

12. Modifications portant sur des bâtiments ayant valeur de patrimoine.

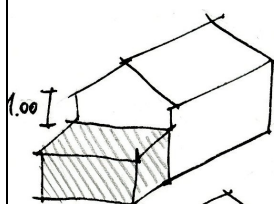
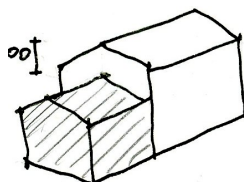
- Les matériaux utilisés pour les extensions seront:
 - en toiture : tuiles romanes rouges ou tuiles « canal » de réemploi sur PST
 - en façade : pierre ou pisé suivant l'état initial du bâtiment ou bardage bois au clins verticaux de couleur "brun foncé".
- Les pentes de toitures seront identiques à celle du bâti existant.
- Les ouvertures auront des jambages en pierre et des linteaux en pierre (voûtés ou droits), ou en bois de forte section pour les ouvertures de grande dimension (>1,40 m de largeur). D'autres technologies d'encadrement d'ouvertures ont été mises en œuvre sur le territoire du parc ; les ouvertures créées sur de tels bâtiments devront être conformes à cette technologie (encadrement en briques ou en bois etc).
- Toutefois, une réalisation de murs en matériaux modernes (agglomérés ou béton banché) sera autorisée, à condition que ceux-ci soient recouverts d'un enduit "gris sable" de même tonalité que le bâti existant.
- Si les adjonctions doivent être réalisées sur le long pan du bâtiment, les toitures à 2 pans pourront soit être implantées sous la gouttière existante à une distance minimum de 50 cm, soit être reprises dans la toiture existante par création de noues.



- Si les adjonctions doivent être réalisées sur le long pan du bâtiment, la toiture à un seul pan sera obligatoirement réalisée dans le prolongement du pan initial ou avec un décroché en-dessous de l'égout de toiture d'au moins 50 cm.



- Si les adjonctions doivent être réalisées sur le pignon du bâtiment, et lorsque le faîtage de l'adjonction est prévu dans le même sens que celui du bâtiment existant, ce faîtage sera obligatoirement réalisé à une altitude inférieure de 1 mètre au moins par rapport au faîtage du bâtiment existant.

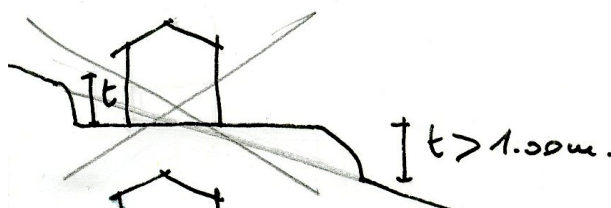
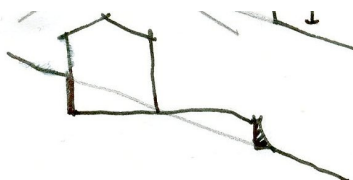
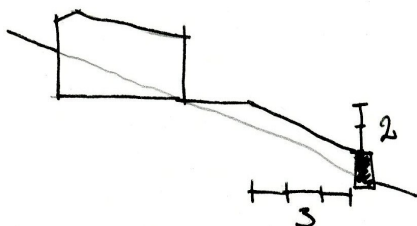


- Si les adjonctions doivent être réalisées sur le pignon du bâtiment et lorsque le projet ne prévoit qu'un seul pan de toiture pour ces adjonctions, la toiture sera appuyée sur le pignon par sa plus grande hauteur. Le faîtage de cette toiture sera réalisé à une altitude inférieure de 1 mètre par rapport à l'égout de toiture du bâtiment existant.

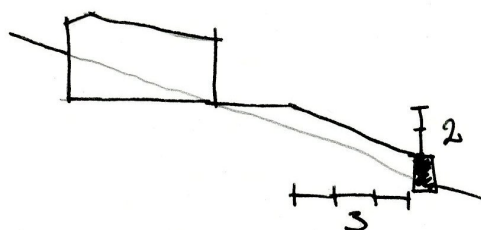
13. Modifications portant sur des bâtiments autres que ceux définis aux paragraphes 11 et 12	– L'aménagement du bâtiment (pour restauration, extension ou surélévation) devra comprendre l'harmonisation de la globalité de la construction au caractère du secteur, notamment par le choix des enduits et des couvertures ; les ouvertures à créer, par leur disposition et leurs proportions devront assurer une cohérence de forme et de dimension avec les percements existants. ces modifications ne pourront, en aucun cas, constituer un facteur aggravant de l'inadaptation du bâtiment aux règles du PLU en vigueur.
2. CONSTRUCTIONS NEUVES	
21. Prescriptions générales	
211 Cas général	
2111 Aspect	– Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdits. – Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc... – Les imitations peintes de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres. – Les constructions neuves d'expression contemporaine sont autorisées, sous réserve du respect des règles prévues à l'article 4.

**2112 . Adaptation
au sol**

- Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.
En ce qui concerne les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, la hauteur du déblai ou du remblai, constituant le sol fini, ne doit pas excéder 1m, mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans une partie horizontale, par rapport au terrain naturel. Pour des terrains dont la pente générale excède 15%, la hauteur des déblais en amont des bâtiments n'est pas réglementée ; les pentes des talus en aval seront de l'ordre de 3 pour 2 (exemple : 1,5 m en horizontal, 1m en vertical).



- En ce qui concerne les autres types de bâtiments, et lorsqu'il y a nécessité de création d'une plate forme, support de leur assiette, celle ci devra être orientée de façon à prendre en compte au mieux, la topographie des lieux et à minorer ainsi les terrassements .La pente des talus sera de l'ordre de 3 pour 2. Pour des terrains dont la pente est supérieure à 15 % la hauteur des déblais en amont sera supérieure à celle des remblais en aval .

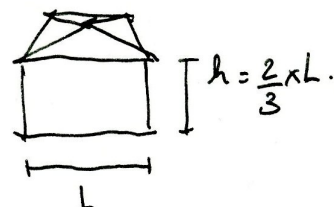


212 Constructions aux abords des bâtiments ayant valeur de patrimoine.	- Autour des bâtiments anciens ayant valeur de patrimoine, dans un rayon de 50 m, il ne pourra être implanté de constructions qui ne procéderaient pas d'une technologie harmonique de celle du bâtiment patrimonial. - Au-delà de 50 m, et dans un rayon de 100 m, ne pourront s'implanter que des bâtiments dont la longueur ne devra pas excéder 30 m (en ce qui concerne les bâtiments à usages économiques de service ou d'équipement), et dont l'architecture se définira à partir des grandes lignes suivantes : • <i>matériaux</i> : maçonnerie enduite de couleur "gris brun", ou bardage bois. Toitures en tuiles romanes rouges (ou similaires) ou (pour les bâtiments à usage d'activités économiques, d'équipement ou de service) plaques de fibre de ciment colorées dans les tons de rouge. • <i>volumes</i> : le bâtiment sera de base rectangulaire. La toiture présentera deux pans avec une inclinaison comprise entre 25 et 45 %. Le faîtage sera réalisé dans le sens de la longueur du bâtiment. - Au-delà d'un rayon de 100 m autour des bâtiments ayant valeur de patrimoine, d'autres types de bâtiments pourront s'implanter sous les conditions les concernant, prévues au présent article.
--	---

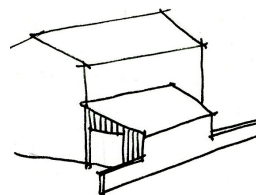
22. Bâtiments d'habitations

221. Toitures

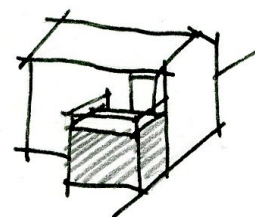
- Les toitures doivent avoir deux pans par volume dans le sens convexe.
- Les toits à 3 ou 4 pans sont autorisés sous réserve que la hauteur à l'égout de toiture de tout point d'un volume du bâtiment, mesurée à partir du sol fini, soit au moins égale aux 2/3 de la plus grande dimension de ce volume, mesurée horizontalement.



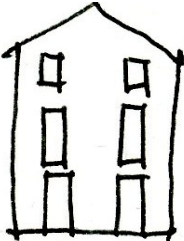
- Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- Toutefois, des volumes accolés par leur plus grande hauteur à un bâtiment plus important peuvent être couverts avec un seul pan de toiture.
- Des toitures à un seul pan sont aussi autorisées pour des constructions implantées en limite séparative par leur plus grande hauteur à condition de respecter les règles définies à l'article 7 de la zone concernée.



- L'inclinaison des différents pans d'une même construction doit être identique. Leur pente doit être comprise entre 25 % et 45 %
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc...).
- les terrasses accessibles et aménagées sont autorisées.



- Les fenêtres de toit intégrées dans le plan des toitures, sont autorisées.

222. Couvertures	Les couvertures, conformément à la tradition locale, seront exécutées en matériaux dont la forme, l'aspect et la couleur seront celles des tuiles « canal » ou romanes en terre cuite de base rouge. Tout autre procédé de couverture est interdit.
	223. Façades - L'aspect des enduits sera celui des enduits grattés ou brossés. - Les couleurs devront être choisies dans une palette déposée en Mairie. Le permis de construire ou la déclaration de travaux devra faire mention de ce choix. Cette disposition s'applique également aux revêtements en bois lorsqu'ils sont autorisés. - Les menuiseries extérieures (croisées, portes, portails de garage, volets et persiennes) devront présenter des couleurs claires dans une gamme harmonique avec les couleurs des murs et bardages. Les couleurs vives sont exclues. - Les portes, portes-fenêtres et fenêtres doivent être couvertes d'un linteau droit en ce qui concerne les pièces d'habitation (cette règle ne s'applique pas aux ouvertures prévues sans occultations extérieures de largeur inférieure à 0,80 m). - Les volets rabattus en façade ne présenteront pas de partie cintrée. - Les baies, à l'exception des vitrines commerciales et des portes cochères, doivent avoir la proportion d'un rectangle dont le plus grand côté sera vertical et dont le rapport entre la hauteur et la largeur sera au moins égal à 1,2 (hauteur divisée par largeur = 1,2). Les portes-fenêtres devront présenter une hauteur supérieure à la largeur. Il est recommandé de prévoir des dimensions d'ouverture différentes en fonction de l'étage de l'immeuble auquel elles appartiennent ; plus l'étage sera élevé, plus les dimensions seront réduites. - Les petites ouvertures traditionnelles (œil de bœuf, jour de souffrance ...) sont autorisées sous réserve de la cohérence de leurs encadrements avec les autres ouvertures de la construction. - les ouvertures créées par les auvents, préaux ou terrasses couvertes devront présenter des linteaux droits, y compris lorsqu'aucune menuiserie n'est prévue. - Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments. - Les garde-corps doivent être le plus simple possible et s'inscrire sous un seul plan. - Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites.

224. Cas particulier des bâtiments d'habitation liés aux activités économiques commerciales et de service	– Si l'habitation est réalisée dans le même volume que celui du bâtiment d'activité, elle doit être traitée comme le bâtiment auquel elle est liée. – Si l'habitation est indépendante du bâtiment d'activité auquel elle est liée, elle sera traitée selon les règles générales prévues pour les bâtiments d'habitation.
23. Bâtiments annexes aux habitations (construits indépendamment du bâtiment principal) (garages, ateliers, abris de jardin, abris pour animaux, gloriottes, etc...) NOTA : ces prescriptions ne s'appliquent pas aux couvertures de piscine en matériaux légers	
231. Toitures	– D'une manière générale, les toitures doivent avoir deux pans par volume dans le sens convexe. Les pentes de toiture seront identiques à celles des toitures des habitations principales. – Les toits à pans multiples sont autorisés pour les gloriottes d'une superficie < à 20m². – Les toitures à une seule pente sont autorisées pour tout type de bâtiments annexes aux habitations dont la plus petite dimension horizontale est inférieure à 3,5 m. – Les toitures à une seule pente sont aussi autorisées pour des bâtiments implantés sur limite séparative, à condition que le sommet de la toiture soit à la verticale de ladite limite. – L'inclinaison des différents pans d'une même construction doit être identique. Leur pente doit être comprise entre 25 % et 45 % ou identique à celle de la construction principale.
232. Couvertures	Les couvertures sont soumises aux mêmes règles que celles régissant les habitations.
233. Façades	Les matériaux et les couleurs utilisés seront en harmonie avec ceux et celles du bâtiment principal.
234. Couvertures de piscines	Les constructions destinées à abriter les piscines ne sont soumises à aucune des règles édictées ci- dessus.

24. Bâtiments à usage d'activités économiques, de services ou d'équipements

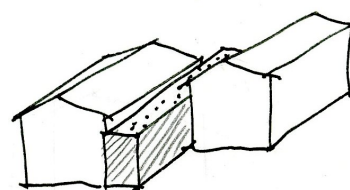
241. Prescriptions générales applicables à toutes les zones (sauf zones spécifiques réservées aux diverses activités économiques) pour des bâtiments d'une superficie inférieure à 300m².

2411. Toitures

- Les toitures devront respecter une inclinaison comprise entre 25% et 45%. Pour un bâtiment d'un seul volume, la couverture aura au moins 2 pans. Si le bâtiment est composé de volumes adjacents, ceux-ci pourront recevoir une toiture à un seul pan, à condition d'être accrochés à un volume plus important, par leur plus grande hauteur

- L'inclinaison des différents pans d'un même bâtiment doit être identique ; chaque pan de toiture aura une superficie maximale de 250 m² et leur faîtage une longueur maximale de 30 m.

- Les toitures terrasses sont autorisées pour les bâtiments de liaison entre deux volumes dans une limite de superficie de ¼ de l'emprise au sol totale de la construction située sur un tènement.



- Les éléments emblématiques en toitures (clochers, clochetons, minarets, tours) respecteront les règles ci-dessus énoncées.

- Les terrasses accessibles et aménagées sont autorisées.

- les toitures terrasses sont autorisées par demande de dérogation auprès des autorités compétentes, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

2412. Couvertures

Les couvertures seront réalisées en matériaux dont la forme, l'aspect et la couleur seront celles des tuiles « canal » ou romanes en terre cuite de base rouge.

Toutefois les éléments emblématiques en toitures (clochers, minarets, tours) pourront recevoir un autre type de couverture.

Il en va de même des bâtiments de liaison créés entre deux volumes existants, ou pour des ouvrages techniques dans une limite de superficie de ¼ de l'emprise au sol totale de la construction située sur un tènement..

2413. Façades

- Les bardages métalliques brillants sont interdits.

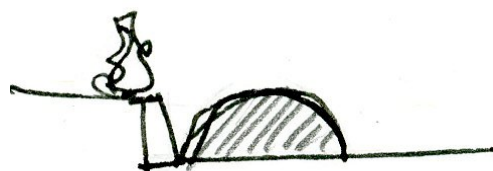
- Les couleurs seront harmoniques par rapport à celles du bâti environnant. Toutefois lors de l'utilisation de matériaux différents sur une même façade, des contrastes de couleurs complémentaires, peu éloignées en intensité, sont autorisés et notamment lors de l'utilisation du bois.

242. Bâtiments de grande superficie (supérieure à 400 m²) en toute zone, et bâtiments implantés dans des zones spécifiques (réservées aux diverses activités économiques dont l'activité agricole)	
2421. Toitures	D'une manière générale les toitures devront respecter une inclinaison comprise entre 25% et 45% . Pour un bâtiment d'un seul volume la couverture aura au moins 2 pans . Toutefois des pentes de toitures différentes de celles définies précédemment sont autorisées (la pente maximale restant fixée à 45%) . Des pentes inférieures à 15% (y compris toitures terrasse) sont autorisées sur de grandes surfaces (supérieures à 500 m²) à condition : - que ces toitures soient encadrées sur au moins un côté par des volumes dont les pentes de toitures sont comprises entre 25% et 45% ; ces volumes pourront n'avoir qu'un seul pan de toiture. ou - que ces toitures soient encadrées par des éléments architecturés, rappelant d'une manière symbolique l' environnement immédiat du bâtiment (bâti ou naturel). ou - Que ces toitures soient similaires à celles des bâtiments voisins existant sur la zone. Chaque pan de toiture dont la pente est comprise entre 15% et 45% aura une superficie maximale de 400 m² et une longueur de faîtage maximale de 50 m.
2422. Couvertures	D'une manière générale, pour des pentes de toiture comprises entre 25% et 45%, les couvertures seront réalisées en matériaux dont la forme, l'aspect et la couleur seront celles des tuiles « canal » ou romanes en terre cuite de base rouge , ou en matériaux verriers. Les autres types de toiture : - pentes inférieures à 15% y compris les toitures-terrasses autorisées : elles pourront recevoir des couvertures différentes, à condition de ne présenter aucune qualité de brillance; leurs couleurs seront choisies dans les noirs, les gris foncés ou les verts foncés. - Pentes comprises entre 15% et 25 % : elles pourront recevoir des couvertures différentes, à condition de ne présenter aucune qualité de brillance; leurs couleurs seront proches de celle de la terre cuite dite « rouge ».
2423. Façades	- Les bardages métalliques brillants sont interdits. - Les couleurs seront harmoniques par rapport à celles du bâti environnant. Toutefois lors de l'utilisation de matériaux différents sur une même façade, des contrastes de couleurs complémentaires, peu éloignées en intensité, sont autorisés et notamment lors de l'utilisation du bois.

243.Cas particulier des bâtiments agricoles de type "tunnel"

Cas particulier des bâtiments dits "tunnels" en matériaux souples ou rigides :
*Aucune implantation ne sera possible à moins de 100 mètres de bâtiments ayant valeur de patrimoine.

- De plus, tous les bâtiments de ce type, destinés à l'élevage ou au stockage, devront être adossés à un obstacle visuel plus important qu'eux-mêmes (exemple : contrefort de terrain, lisière de forêt, haies importantes...) existante ou à créer.
- Ces dernières remarques ne s'appliquent pas aux serres de production recouvertes de matériaux transparents.



- Les couleurs des matériaux apparents devront s'harmoniser avec le fond général du paysage ("gris foncé" ou "brun foncé").

25. Autres constructions et autres éléments de construction.

- tout dépôt à ciel ouvert et tout bâtiment couvert non clos à usage de dépôt (excepté les stockages individuels de bois), visible du domaine public sont interdits en zones U et AU.
- tous les stockages de gaz devront être dissimulés dans la limite des réglementations en vigueur
- les serres de jardin à ossature bois ou métallique sont autorisées ; leur hauteur est cependant limitée à 2,50 m
- les pergolas en bois à toiture horizontale sont autorisées
- les coffrets électriques seront intégrés aux bâtiment ou aux murs de clôture
- les transformateurs électriques nécessaires aux activités économiques et de service seront intégrés aux constructions neuves
- les habitations légères de loisirs, autorisées dans les zones spécifiques, sont soumis aux mêmes règles que les bâtiments à usage d'habitation en ce qui concerne les toitures.
- Les enrochements doivent être composés de pierres dont la taille et la couleur se rapprocheront de celles des pierres locales. Les dimensions de chacune des pierres ne peuvent excéder 80 cm. Dans tous les cas , leur agencement devra être tel que les lits successifs de construction soient clairement lisibles.
- Les installations techniques nécessaires à l'utilisation des sources d'énergies nouvelles et notamment la pose de panneaux solaires doivent être intégrées dans la conception générale du bâtiment ou dans l'aménagement de ses abords. Les dispositions concernant la couleur des toitures et des façades ne s'appliquent pas pour de telles installations et ouvrages. Sur un bâtiment existant, la pose de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard des caractéristiques architecturales du bâti : l'intégration devra s'appuyer sur la trame des ouvertures de la façade, l'insertion d'un seul tenant et sans découpage sera privilégiée.

3. TENUE DES PARCELLES

- 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.
- La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés dans la zone d'habitation, ainsi que les constructions légères ou provisoires, et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, seront subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

4- CLOTURES

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété. Au centre du village, en particulier, la clôture permet, lorsque le bâti n'est pas continu, d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement.

Les clôtures doivent être de conception simple ; tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc ...) avec la construction principale.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale d'1,60 m pouvant être doublé d'une haie végétale.
- soit d'un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures avoisinantes sans excéder 1,60 mètres (hauteur calculée par rapport à la voie ou emprise publique le cas échéant).

Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

Les essences qui composent les haies devront prioritairement être choisies dans la liste des essences locales disponibles en mairie. Dans tous les cas, les haies mono-spécifiques et de persistants sont proscrites.

5. CAS PARTICULIER DE L'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE DANS LA CONSTRUCTION

51. Matériaux et formes

A titre d'exemple il est présenté une liste de matériaux qui pourraient générer une architecture « contemporaine » :

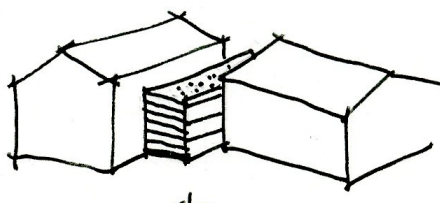
- panneaux verriers
- ossature et bardage bois
- matériaux plastiques et de synthèse
- matériaux métalliques
- composés minéraux

Les toitures terrasses végétalisées ou servant de rétention d'eau de pluie
Peuvent également générer une architecture contemporaine.

52. Forme et Mise en œuvre :

521. Dans la rénovation :

- les modifications telles que adjonctions, extensions, surélévations pourront être traitées dans un esprit contemporain, à la condition qu'elles aient pour effet de mettre en valeur ou de protéger les éléments ou le volume général du bâti existant.
- Les toitures terrasses, notamment toitures terrasses végétalisées ou servant de rétention d'eau de pluie, sont autorisées pour des bâtiments assurant la liaison entre deux volumes existants dans une limite de superficie de ¼ de l'emprise au sol totale de la construction située sur un tènement.



- les toitures terrasses notamment toitures terrasses végétalisées ou servant de rétention d'eau de pluie, sont autorisées pour les annexes à condition qu'elles soient accolées au bâtiment principal.

522. Dans la construction neuve

5221. Bâtiments d'habitation et leurs annexes : - principe : - Cas particuliers : - généralités	- principe : les matériaux, par leur aspect peuvent souligner les formes générales des volumes et ainsi leur donner une certaine valeur. Ils peuvent créer des contrastes. Ces contrastes ne doivent pas avoir comme seul effet « d'isoler » le bâtiment, ils doivent être maîtrisés de façon à créer un lien avec l'environnement immédiat. (bâti ou naturel) - Cas particuliers : <i>Les matériaux verriers</i> pourront être utilisés en façade (pavés et blocs de verre) à condition que l'aspect final ne puisse en aucun cas être rapproché de celui d'une ouverture standardisée (de largeurs comprises entre 80 et 180 cm et de hauteurs comprises entre 75 et 175 cm). Les panneaux verriers transparents et fixes peuvent être utilisés dans les mêmes conditions que celles définies au paragraphe précédent. <i>L'ossature bois</i> n'est réglementée que dans la mesure où elle est perceptible de l'extérieur. L'usage de bastings à assemblages croisés est interdit. Le bois pourra être traité indifféremment par sels métalliques, lasures, peintures ou vernis à condition de respecter une gamme de couleurs déposée en mairie. <i>Les matériaux plastiques</i> ou de synthèse pourront être utilisés en parement de façade à condition de respecter la gamme de couleurs définie au chapitre précédent déterminant la couleur des enduits extérieurs des constructions courantes. <i>Des matériaux métalliques</i> en bardage ou parement devront respecter des couleurs proches de celles prévues pour les enduits au mortier et ne présenter aucune qualité de brillance.
--	--

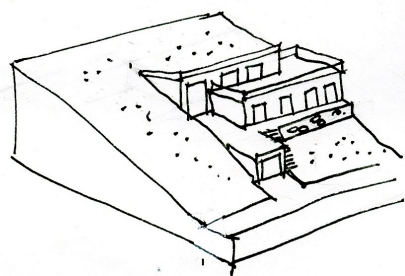
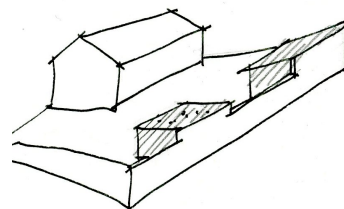
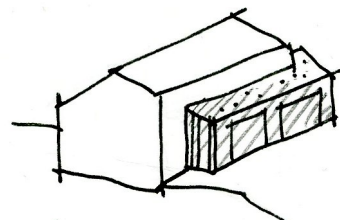
- **Toitures :**

Les toitures terrasses, notamment toitures terrasses végétalisées ou servant de rétention d'eau de pluie, sont autorisées dans une limite de superficie de $\frac{1}{4}$ de l'emprise au sol totale de la construction située sur un tènement.

Pour les annexes, les toitures terrasses, notamment toitures terrasses végétalisées ou servant de rétention d'eau de pluie, sont autorisées.

Les toitures terrasses, notamment toitures terrasses végétalisées ou servant de rétention d'eau de pluie, sont autorisées pour l'ensemble du volume de la construction si la toiture est accessible depuis le niveau du terrain naturel. Dans ce cas, le terrain naturel et la toiture terrasse doivent être à la même altitude.

Dans tous les cas de figure, les matériaux ci-dessus énoncés ne pourront être autorisés que dans la limite d'apparence de 60% des surfaces de façade.



	- Façades : ▪ Les ouvertures Des ouvertures différentes de celles prévues au § 223, sont autorisées sous réserve de créer une cohérence d'aspect sur la globalité de la façade. Les dimensions et les proportions de ces ouvertures devront avoir pour effet : Soit de souligner et d'accompagner les formes générales du bâti concerné. Soit de s'inscrire dans une démarche volontariste de recherche visant l'économie d'énergie et la protection de l'environnement. ▪ Les matériaux L'usage des divers matériaux doit avoir un sens, qui devra obligatoirement être explicité dans la « notice explicative » du volet paysager. Il en va de même en ce qui concerne les enduits de façade et tout particulièrement leurs couleurs qui pourront partiellement être différentes de celles prévues au paragraphe précédent (paragraphe 223)
5222 Bâtiments à usage d'activité économiques de services ou d'équipement (cf article 24)	- (cf article 24)

7- REFERENCE DE COULEURS

7-1 Pour les enduits de façade.

Afin de ne pas trahir les véritables couleurs d'enduits de façades qui ont été choisis, seules les références de couleurs sont précisées ; elles correspondent à une palette de couleur disponible en Mairie et à la Maison du Parc naturel régional du Pilat.

- gris beige série 10 à 12
- beige série 20 à 23
- beige ocré série 40 à 44

7-2 Essences de bois utilisés en bardage/menuiseries

A46 Sapin	A48 Mélèze	A49 Douglas	A51 Hêtre
a45 Epicéa	A50 Chêne	A52 Châtaignier	

7-3 Références des couleurs de menuiseries peintes

Afin de ne pas trahir les véritables couleurs de menuiseries qui ont été choisis, seules les références de couleurs sont précisées ; elles correspondent à une palette de couleurs disponible en Mairie et à la Maison du Parc naturel régional du Pilat.

Blanc : . préconisé pour tous types d'enduits

Ex : RAL 9010

Beige : . préconisé pour des enduits gris-beige, beige, beige-ocré.

Ex : RAL 1013, 1014, 1015

Gris anthracite : .préconisé pour le bois

Ex : RAL 7016

Bleu, bleu pâle : peut être utilisé sur tout type d'enduit de gris-beige et beige-ocre.

Ex : RAL 5000, 5014

Vert amande : peut être utilisé sur tout type d'enduit de gris-beige et beige-ocre

Ex : RAL 6021

Marron : (ou diverses colorations naturelles du bois) emploi assez universel.

DG 12 : ESPACES BOISES CLASSES :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant dans les documents graphiques.

Les défrichements sont soumis à autorisation.

Dans les espaces boisés classés, tout changement ou mode d'occupation du sol est interdit, et tout abattage d'arbre est soumis à autorisation préalable.

DG 13 : BRUIT :

Les conditions d'exercice des installations ne relevant pas de la législation des installations classées, dont l'activité et l'emplacement induirait une présomption de nuisances sonores à l'encontre d'habitation voisine de tiers, se doivent de garantir le respect des dispositions de la réglementation sur les bruits de voisinage. A ce titre, conformément à l'arrêté préfectoral 2000/07 du 10 avril 2000, l'exploitant ou le maître d'œuvre dont l'activité et l'emplacement induirait une présomption de nuisance sonore devra fournir préalablement à toute construction, une étude acoustique confirmant l'absence de risque ou le cas échéant, les moyens à mettre en œuvre pour les supprimer.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

ZONE UB

**Il s'agit d'un espace urbain où les bâtiments
sont construits en général en ordre continu.
Elle correspond au centre du bourg.**

Elle comprend un sous secteur UB*in* correspondant à la zone inondable du Dorlay.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole ,
- la transformation en logements des locaux à usage économique sauf les bâtiments repérés au plan de zonage,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les installations classées non nécessaires à la vie des habitants, et sous réserve de celles visées à l'article UB2,
- les installations à usage d'activité industrielle ou artisanale incompatibles avec le voisinage et le caractère de la zone,
- les dépôts de véhicules, de ferrailles ou autres matériaux,
- les terrains de camping ou de caravaning, les habitations légères de loisirs,
- le stationnement des caravanes isolées
- les affouillements ou exhaussements de sols non liés à des occupations des sols autorisées,
- les abris de jardin et les garages isolés sur les tènements non construits.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Sont soumises à condition spéciale les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toute construction nouvelle, extension de l'existant, reconstruction en cas de sinistre et occupation du sol s'intégrant dans le tissu urbain existant, compatibles avec un habitat traditionnel et résidentiel, sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances ou dangers pour le voisinage et l'environnement ,
- les aires de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes au public,
- les aires de jeux et de sports à condition qu'elles soient ouvertes au public
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics,

- Les constructions nouvelles à usage d'activité artisanal sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 400 m² et que toutes dispositions soient prises pour éviter les dangers et les nuisances pour le voisinage,
- Les installations classées sous réserve qu'elles soient liées à des activités de service ou de commerce,
- les affouillements ou exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées et s'ils respectent l'article 11 des dispositions générales.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIES

Se reporter aux dispositions générales (article DG 9).

ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes ; ils doivent respecter les écoulements d'eau de la voie publique.

La localisation de l'accès aux parcelles permettra de limiter au maximum les remblais déblais.

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

VOIRIE :

Les dimensions, tracés, profils, et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.

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

Elles seront adaptées à la pente du terrain.

ARTICLE UB 4 : RÉSEAUX

4-1 EAU POTABLE :

Toute construction nécessitant l'emploi d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2 ASSAINISSEMENT :

4.2.1. Eaux usées :

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif public,

L'évacuation d'éventuelles eaux non domestiques provenant des activités à caractère artisanal ou commercial est soumise à autorisation spécifique ; celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un prétraitement approprié, conformément aux articles en vigueur du Code de la Santé Publique.

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

4.2.2. Eaux pluviales :

Toute construction, qu'elle que soit sa nature, doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, et à la charge du constructeur.

Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter et réguler les débits évacués. Un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé (création de puits, réservoirs...)

Il sera demandé une cuve de rétention de 240m³/hectare imperméabilisé sur la base d'une pluie triennale avec débit de fuite de 15 litres /seconde/hectare aménagé.

En cas de rejet dans les fossés des routes départementales des mesures complémentaires pourront être imposées.

En l'absence de réseau public adéquat, les aménagements réalisés ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales qui doivent, le cas échéant, être retenues par des équipements adaptés.

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

4.3. RESEAUX SECS :

Sauf en cas d'impossibilité technique, les nouveaux réseaux électriques basse et moyenne tension ainsi que les nouveaux réseaux téléphoniques et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain.

4.4. ORDURES MENAGERES :

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.

Pour les constructions comptant deux logements et plus, l'emplacement retenu en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements doit être précisé.

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.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Le permis de construire devra comporter des documents graphiques permettant d'apprécier l'insertion du projet par rapport aux bâtiments existants dans son environnement.

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement existant ou futur des voies existantes ou futures, et sur au moins une des limites séparatives.

Toutefois une implantation autre peut être admise ou imposée pour des raisons d'harmonie, et notamment pour tenir compte du bâti existant sur les parcelles ou propriétés riveraines, ou pour impératif technique lorsque l'essentiel du tènement se situe en dehors de la bande bâtie en linéaire de rue, ou pour des raisons de sécurité et de visibilité.

En bordure des routes départementales la marge de recul portée au plan de zonage devra être respectée.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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.

Les bâtiments doivent s'implanter :

- soit d'une limite latérale à l'autre.
- soit sur au moins une des limites séparatives, la distance aux autres limites ne devant pas être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
--

Non réglementé

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR

La hauteur maximum est fixée à 12 mètres ou à la hauteur de l'existant pour les extensions et les reconstructions en cas de sinistre.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales (Article DG 11).

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Les places de stationnement, de manœuvre, chargement et déchargement devront être prévues en dehors des voies publiques.

- 2 places par logement pour les constructions nouvelles à usage d'habitation
- pour les autres constructions : une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les dépôts extérieurs de déchets diffus et permanents sont interdits et les parcelles doivent être entretenues.

Les surfaces non construites seront aménagées de telle sorte que les surfaces imperméabilisées ne dépassent pas 20% de la surface totale non bâtie .

Les essences qui composent les haies devront prioritairement être choisies dans la liste des essences locales disponibles en mairie. Dans tous les cas, les haies mono-spécifiques et de persistants sont proscrites.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE UC

**Il s'agit d'un espace urbain,
occupé en général par des bâtiments à usage d'habitation,
construits en ordre discontinu.**

Elle correspond aux extensions récentes du bourg et au village de Saint Just

Il existe des sous-secteurs UC1 : l'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble d'initiative publique ou privée compatibles avec les orientations particulières d'aménagement et de programmation du PLU. Il convient donc de consulter les orientations particulières d'aménagement et de programmation du secteur du bourg.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole,
- la transformation en logements des locaux à usage économique sauf les bâtiments repérés au plan de zonage,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les installations classées non nécessaires à la vie des habitants, et sous réserve de celles visées à l'article UC2
- les installations à usage d'activité industrielle ou artisanale incompatibles avec le voisinage et le caractère de la zone,
- les dépôts de véhicules, de ferrailles ou autres matériaux
- les terrains de camping ou de caravanning, les habitations légères de loisirs,
- le stationnement des caravanes isolées en dehors des espaces publics,
- les affouillements ou exhaussements de sols non liés à des occupations des sols autorisées,
- les abris de jardin et les garages isolés sur les tènements non construits.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Sont soumises à conditions spéciales les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toute construction nouvelle, extension de l'existant, reconstruction en cas de sinistre et occupation du sol s'intégrant dans le tissu urbain existant, compatibles avec un habitat traditionnel et résidentiel, sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances ou dangers pour le voisinage et l'environnement,
- les aires de jeux et de sports à condition qu'elles soient ouvertes au public,
- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics,

- Les constructions nouvelles à usage d'activité artisanal sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 400 m² et que toutes dispositions soient prises pour éviter les dangers et les nuisances pour le voisinage,
- Les installations classées sous réserve qu'elles soient liées à des activités de service ou de commerce, et que leur surface de plancher n'excède pas 400 m².
- les affouillements ou exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées et s'ils respectent l'article 11 des dispositions générales.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIES

Se reporter aux dispositions générales (Article DG 9).

ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes ; ils doivent respecter les écoulements d'eau de la voie publique.

La localisation de l'accès aux parcelles permettra de limiter au maximum les remblais déblais.

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

VOIRIE :

Les dimensions, tracés, profils, et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.

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

Elles seront adaptées à la pente du terrain.

ARTICLE UC 4 : RÉSEAUX

4-1 EAU POTABLE :

Toute construction nécessitant l'emploi d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2 ASSAINISSEMENT :

4.2.1. Eaux usées :

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif public.

L'évacuation d'éventuelles eaux non domestiques provenant des activités à caractère artisanal ou commercial est soumise à autorisation spécifique ; celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un pré-traitement approprié, conformément aux articles en vigueur du Code de la Santé Publique.

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

4.2.2. Eaux pluviales :

Toute construction, qu'elle que soit sa nature, doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, et à la charge du constructeur.

Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter et réguler les débits évacués.

Il sera demandé une cuve de rétention de 240m³/hectare imperméabilisé sur la base d'une pluie triennale avec débit de fuite de 15 litres /seconde/hectare aménagé.

En cas de rejet dans les fossés des routes départementales, des mesures complémentaires pourront être imposées.

En l'absence de réseau public adéquat, les aménagements réalisés ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales qui doivent, le cas échéant, être retenues par des équipements adaptés.

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

4.3. RESEAUX SECS :

Sauf en cas d'impossibilité technique, les nouveaux réseaux électriques basse et moyenne tension ainsi que les nouveaux réseaux téléphoniques et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain.

4.4. ORDURES MENAGERES :

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.

Pour les constructions comptant deux logements et plus, l'emplacement retenu en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements doit être précisé.

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.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Le permis de construire devra comporter des documents graphiques permettant d'apprécier l'insertion du projet par rapport aux bâtiments existants dans son environnement.

Sauf marges de recul supérieures fixées au plan, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies,

- soit en retrait de 5 mètres maximum de l'alignement des voies, l'espace ainsi créé devra être aménagé et entretenu.

en cas d'accès direct au garage depuis la voie

Toutefois une implantation autre peut être admise ou imposée pour des raisons d'harmonie, et notamment pour tenir compte du bâti existant sur les parcelles ou propriétés riveraines, ou pour impératif technique lorsque l'essentiel du tènement se situe en dehors de la bande bâtie en linéaire de rue, ou pour des raisons de sécurité et de visibilité.

En cas d'accès direct au garage depuis la voie, les portails de garage devront être implantés à 5 mètres de celle-ci.

Dans tous les cas les espaces de stationnement des véhicules seront situés proches du niveau de la voie d'accès.

En bordure des routes départementales la marge de recul portée au plan de zonage devra être respectée.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.
- soit en limite séparative
 - si la hauteur est inférieure ou égale à 4,5 mètres sur limite.
 - si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative d'une hauteur supérieure à 4,5 mètres, leur hauteur est limitée à celle du bâtiment voisin.
 - s'il s'agit d'une opération d'ensemble ayant fait l'objet d'un plan de composition en harmonie avec le bâti voisin.

D'autres implantations pourront être admises pour s'harmoniser avec le bâti avoisinant.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR

Voir définitions à l'article DG 8.

Hauteur absolue : la hauteur maximum est fixée à 10 mètres.

Hauteur relative : se reporter au x dispositions générales article DG8

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales (Article DG 11).

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

Les places de stationnement, de manœuvre, chargement et déchargement, devront être prévues en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- 2 places par logement pour les constructions neuves à usage d'habitation.
- pour les autres constructions : une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, devront être aménagées.

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

Les surfaces non construites seront aménagées de telle sorte que les surfaces imperméabilisées ne dépassent pas 20% de la surface totale non bâtie.

Les essences qui composent les haies devront prioritairement être choisies dans la liste des essences locales disponibles en mairie. Dans tous les cas, les haies mono-spécifiques et de persistants sont proscrites.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES A URBANISER

ZONE AUa

**Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à dominante d'habitat.
La zone AUa doit être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations
d'aménagement ou de constructions compatibles avec un
aménagement cohérent de la zone.**

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble d'initiative publique ou privée compatibles avec les orientations particulières d'aménagement et de programmation du PLU. Il convient donc de consulter les orientations particulières d'aménagement et de programmation des secteurs du bourg et du village de Saint Just.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les installations classées non nécessaires à la vie des habitants,
- les installations à usage d'activité industrielle ou artisanale incompatibles avec le voisinage et le caractère de la zone,
- les dépôts de véhicules, de ferrailles ou autres matériaux
- les terrains de camping ou de caravaning, les habitations légères de loisirs,
- le stationnement des caravanes isolées en dehors des espaces publics,
- les affouillements ou exhaussements de sols non liés à des occupations des sols autorisées,
- les abris de jardin et les garages isolés sur les tènements non construits.

ARTICLE AUa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Sont soumises à conditions spéciales les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes constructions nouvelles, aménagements et extensions de l'existant, reconstructions en cas de sinistre et occupations du sol s'intégrant dans le tissu urbain existant, compatibles avec un habitat de type résidentiel, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou dangers, et que chaque opération s'intègre dans un aménagement cohérent de la zone, sans compromettre le développement de son urbanisation (le développement pouvant se faire par phase successive).
- les aires de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes au public,
- les aires de jeux et de sports à condition qu'elles soient ouvertes au public

- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.
- Les affouillements ou exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées s'ils respectent l'article 11 des dispositions générales.

Dispositions particulières relatives à l'urbanisation des zones AUa ,

Les opérations mises en œuvre devront être compatibles avec les orientations particulières d'aménagement et de programmation du PLU.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUa 3 : ACCES ET VOIRIES

Se reporter aux dispositions générales (Article DG 9).

ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes ; ils doivent respecter les écoulements d'eau de la voie publique.

La localisation de l'accès aux parcelles permettra de limiter au maximum les remblais déblais.

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

VOIRIE :

Les dimensions, tracés, profils, et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.

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

Elles seront adaptées à la pente du terrain.

ARTICLE AUa 4 : RÉSEAUX

4-1 EAU POTABLE :

Toute construction nécessitant l'emploi d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2 ASSAINISSEMENT :

4.2.1. Eaux usées :

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif public.

L'évacuation d'éventuelles eaux non domestiques provenant des activités à caractère artisanal ou commercial est soumise à autorisation spécifique ; celle-ci peut être

subordonnée à certaines conditions, notamment un pré-traitement approprié, conformément aux articles en vigueur du Code de la Santé Publique.

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

4.2.2. Eaux pluviales :

Toute construction, qu'elle que soit sa nature, doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, et à la charge du constructeur.

Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter et réguler les débits évacués.

Il sera demandé une cuve de rétention de 240m³/hectare imperméabilisé sur la base d'une pluie triennale avec débit de fuite de 15 litres /seconde/hectare aménagé.

En cas de rejet dans les fossés des routes départementales, des mesures complémentaires pourront être imposées.

En l'absence de réseau public adéquat, les aménagements réalisés ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales qui doivent, le cas échéant, être retenues par des équipements adaptés.

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

4.3. RESEAUX SECS :

Sauf en cas d'impossibilité technique, les nouveaux réseaux électriques basse et moyenne tension ainsi que les nouveaux réseaux téléphoniques et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain.

4.4. ORDURES MENAGERES :

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.

Pour les constructions comptant deux logements et plus, l'emplacement retenu en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements doit être précisé.

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.

ARTICLE AUa 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUa 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions devra être compatible avec les orientations d'aménagement des secteurs.

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

Le permis de construire devra comporter des documents graphiques permettant d'apprécier l'insertion du projet par rapport aux bâtiments existants dans son environnement.

Sauf marges de recul supérieures fixées au plan, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies,
- soit en retrait de 5 mètres maximum de l'alignement des voies, l'espace ainsi créé devra être aménagé et entretenu.

En cas d'accès direct au garage depuis la voie, les portails de garage devront être implantés à 5 mètres de celle-ci.

Toutefois une implantation autre peut être admise ou imposée pour des raisons d'harmonie, et notamment pour tenir compte du bâti existant sur les parcelles ou propriétés riveraines, ou pour impératif technique lorsque l'essentiel du tènement se situe en dehors de la bande bâtie en linéaire de rue, ou pour des raisons de sécurité et de visibilité.

Dans tous les cas les espaces de stationnement des véhicules seront situés proches du niveau de la voie d'accès.

ARTICLE AUa 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.
- soit en limite séparative :
 - si leur hauteur est inférieure à 4,5 mètres sur limite.
 - si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative d'une hauteur supérieure à 4,5 mètres, leur hauteur est limitée à celle du bâtiment voisin.
 - s'il s'agit d'une opération d'ensemble ayant fait l'objet d'un plan de composition.

D'autres implantations pourront être admises pour s'harmoniser avec le bâti avoisinant.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUa 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUa 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUa 10 : HAUTEUR

Se reporter aux dispositions générales (Article DG 8).

- Hauteur absolue : la hauteur maximum est fixée à 10 mètres pour toutes les constructions. sauf dans la zone AUa2 elle est portée à 12 mètres.
- Hauteur relative : voir dispositions générales (article DG8).

ARTICLE AUa 11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales (Article DG 11).

ARTICLE AUa 12 : STATIONNEMENT

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.
- pour les autres constructions : une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

ARTICLE AUa 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, devront être aménagées.

Les surfaces non construites seront aménagées de telle sorte que les surfaces imperméabilisées ne dépassent pas 20% de la surface totale non bâtie.

Les essences qui composent les haies devront prioritairement être choisies dans la liste des essences locales disponibles en mairie. Dans tous les cas, les haies mono-spécifiques et de persistants sont proscrites.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUa 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CARACTERE DE LA ZONE N

**Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison,
d'une part de l'existence de risques naturels ou de nuisances,
d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels,
des paysages et de leur intérêt notamment historique, esthétique ou écologique.
(Art R 128-18 du Code de l'Urbanisme)**

Elle comprend des sous-secteurs

Np

Il s'agit d'une zone naturelle dont il convient de protéger les richesses contre toute atteinte :

Site Natura 2000

**Ou d'intérêt écologique, riche en espèces floristiques et faunistiques
ou des Sites d'intérêt Patrimoniaux du Parc du Pilat**

Nj

Il s'agit d'une zone naturelle d'intérêt patrimonial , de jardins remarquables dont il convient de protéger les caractéristiques.

Nf

Il s'agit d'une zone destinée aux activités de scierie ou toute activité de transformation du bois.

Nca

Il s'agit d'une zone dans laquelle existe une activité de stockage et de recyclage de déchets inertes.

Npi, Nfpi

**Il s'agit de secteurs situés dans les périmètres de protection immédiate du barrage du Dorlay ressource en eau du SIAEMVG et des prises d'eau sur le Gâ et le Dorlay.
Les prescriptions de l'arrêté préfectoral correspondant joint en annexe du PLU devront être respectées.**

Npr, Nfpr

**Il s'agit de secteurs situés dans les périmètres de protection rapprochée du barrage du Dorlay ressource en eau du SIAEMVG et des prises d'eau sur le Gâ et le Dorlay.
Les prescriptions de l'arrêté préfectoral joint en annexe du PLU correspondant devront être respectées.**

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1-1- Sont interdits dans tous les secteurs,

- Toutes constructions nouvelles non mentionnées à l'article N2,
- la transformation en logements des locaux à usage économique,
- L'exploitation et l'ouverture de carrières ,
- le stationnement des caravanes isolées en dehors des espaces publics,
- les terrains de camping et de caravanning,
- les décharges et dépôts divers sauf dans le secteur Nca, et sous condition du respect de l'article N2,
- les installations classées soumises à autorisation et à déclaration sauf dans le secteur Nca,
- les aires de stationnement non ouvertes au public,
- les affouillements ou exhaussements de sols autres que ceux prévus à l'article N2.
- Les abris de jardin sauf en Nj.
- Les centrales photovoltaïques au sol autres qu'à usage de consommation individuelle.

1-2- Dans le sous-secteur Np

- toutes constructions y compris les constructions liées à l'exploitation forestière et de première transformation du bois,
- les retenues collinaires,
- les activités de loisirs incompatibles avec l'équilibre du milieu,
- la création nouvelle de forage, captage, puits,
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou générateurs d'énergie,
- le revêtement étanche de toutes les voies publiques ou privées,
- l'exploitation de la terre de bruyère,
- Les abris de jardin et les abris pour animaux.
- Les centrales photovoltaïques au sol.

1-3- Dans le sous-secteur Nj, sont interdites en outre les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2, et notamment

- la démolition des murets de pierre formant des terrasses.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

2-1 Dans les secteurs N et Nf

Sont soumises à conditions spéciales les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nouvelles liées à l'exploitation forestière et de première transformation du bois, dans le respect des mesures en vigueur concernant la protection de l'environnement, et notamment de l'eau, et à condition que la parcelle soit desservie par des réseaux préexistants et une voirie existante adaptées à l'activité, sauf en Np.
- les constructions et installations nécessaires à l'évaluation, l'amélioration et l'exploitation des sites, milieux naturels et paysages d'intérêt historique, esthétique ou écologique,

- L'aménagement des bâtiments existants d'une emprise au sol supérieure à 50 m² et ayant un caractère architectural sans changement de destination,
- la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment d'une emprise au sol supérieure à 50 m², lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, à condition que le clos et le couvert soit assuré, et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- les abris pour animaux, non liés à une exploitation agricole, d'une surface d'emprise au sol inférieure à 8 m², et d'une hauteur inférieure à 3 mètres. Un seul abri sera autorisé par tènement ou îlot de propriété. Ils seront adossés à une haie ou en limite séparative.
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, s'il sont intégrés au site, sauf en Np
- les affouillements ou exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées s'ils respectent l'article 11 des dispositions générales.

2-2 Dans le secteur Nf uniquement sont autorisées :

- Les constructions liées aux activités de scierie ou toute activité de première transformation du bois sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances ou dangers pour le voisinage et l'environnement,
- L'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants à condition qu'il s'agisse d'une activité artisanale ou industrielle compatible avec le milieu.

2-3 Dans le secteur Np, sont uniquement autorisés :

- les interventions agro-sylvo-pastorales dans la mesure où elles n'entraînent pas d'atteintes au milieu protégé.
- les cheminements non revêtus, nécessaires à l'exploitation forestière et à la découverte du site ou à sa protection.
- l'aménagement des chemins existants, notamment pour la sécurité des utilisateurs,
- les équipements publics et installations s'ils sont nécessaires à l'évaluation, à la valorisation et à la gestion des sites, milieux naturels et paysages d'intérêt historique, esthétique ou écologique.

2-4 Dans le secteur Nj, sont uniquement autorisés :

- les constructions nécessaires à la pratique du jardinage dans la limite de 8 m² d'emprise au sol et à condition qu'elles soient intégrées au site. Un seul abri sera autorisé par tènement.
- La reconstruction de murs en pierre existants et à l'identique

2-5 Dans le secteur Nca, sont autorisées

les aires de stockage et de recyclage de déchets inertes dans la limite du régime de déclaration à l'ICPE.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIES

Se reporter aux dispositions générales (article DG 9).

ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes ; ils doivent respecter les écoulements d'eau de la voie publique.

La localisation de l'accès aux parcelles permettra de limiter au maximum les remblais déblais.

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

VOIRIE :

Les dimensions, tracés, profils, et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.

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

Elles seront adaptées à la pente du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les abris pour animaux et stockage de fourrage en plein champ, abris pour matériel agricole et abris de jardin.

Dans le secteur Np :

Les nouvelles voies créées devront être réalisées de telle sorte que l'écoulement des eaux de ruissellement soit pris en compte en justifiant d'une intégration environnementale et paysagère optimale.

ARTICLE N 4 : RÉSEAUX

4.1 Eau :

4.1.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doivent être raccordées au réseau public d'eau potable s'il existe.

Les permis de construire seront refusés tant que la parcelle ne sera pas desservie en eau potable.

A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur. Pour un usage unifamilial, le dispositif de prélèvement doit être soumis à déclaration en mairie. Pour un usage collectif ou commercial, le dispositif de prélèvement doit être soumis à autorisation préfectorale.

Toute alimentation privée devra être de qualité et de quantité suffisante, y compris en période d'étiage.

La protection de cette ressource en eau contre les contaminations bactériologiques et chimiques doit être prévue par le propriétaire.

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

- **En zones Np**, la création de puits privés est interdite.

4.2. Assainissement :

° Eaux usées :

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

S'il n'existe pas de réseau, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement individuel est admis, sous réserve de la réglementation en vigueur au moment du permis de construire, et des prescriptions énoncées par l'étude du schéma d'assainissement communal.

Toute construction devra être raccordée, aux frais de son propriétaire, au réseau public d'assainissement une fois celui-ci réalisé.

Le dispositif d'assainissement de la construction envisagée devra figurer sur le permis de construire.

° Eaux pluviales :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter et réguler les débits évacués.

Il sera demandé une cuve de rétention de 240m³/hectare imperméabilisé sur la base d'une pluie triennale avec débit de fuite de 15 litres /seconde/hectare aménagé.

En cas de rejet dans les fossés des routes départementales, des mesures complémentaires pourront être imposées.

Les aménagements réalisés sur tout le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640-641 du code civil)

Nul ne peut rejeter ses eaux pluviales sur le terrain des voisins. Les eaux pluviales ne seront en aucun cas raccordées au réseau des eaux usées.

Dans le secteur Np :

Les lignes électriques d'alimentation et les réseaux de télécommunications seront réalisés en souterrain depuis les limites de la zone.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement,
- soit à l'alignement des constructions existantes,

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, ou des impératifs techniques, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans les propriétés contiguës. Les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite de l'alignement.

En bordure des routes départementales la marge de recul portée au plan de zonage devra être respectée.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de 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.

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.
- soit en limite séparative si leur hauteur est inférieure à 4,5 mètres. Si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative d'une hauteur supérieure à 4,5 mètres, leur hauteur est limitée à celle du bâtiment voisin.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATIONS 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

La hauteur des constructions à usage sylvicole ne doit pas excéder 12 mètres.

Cette limite ne s'applique pas dans le cas d'installations à caractère technique (silos,...)

Pour les autres constructions, la hauteur maximum des extensions ne doit pas excéder le bâtiment initial.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales (Article DG 11).

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies publiques et en fonction des besoins de la construction.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces non construites seront aménagées de telle sorte que les surfaces imperméabilisées ne dépassent pas 20% de la surface totale non bâtie.

Les essences qui composent les haies devront prioritairement être choisies dans la liste des essences locales disponibles en mairie. Dans tous les cas, les haies mono-spécifiques et de persistants sont proscrites.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CARACTERE DE LA ZONE NL

**Il s'agit d'une zone naturelle, non ou insuffisamment équipée,
à vocation d'équipements publics, associatifs de loisirs ou sportifs ou culturels.**

Elle comprend un sous secteur NL_{in} correspondant à la zone inondable du Dorlay.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les constructions, occupations et utilisations du sol non nécessaires aux activités sportives, culturelles et de loisirs et leurs annexes fonctionnelles.
- Les ouvrages techniques divers non nécessaires au fonctionnement des services publics.
- les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux prévus à l'article NL2.

ARTICLE NL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Sont soumises à conditions spéciales les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes constructions et installations nécessaires aux activités sportives, culturelles et de loisirs, et leurs annexes fonctionnelles, dans la limite de 150 m² d'emprise au sol.
- Les ouvrages techniques divers à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les affouillements ou exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées s'ils respectent l'article 11 des dispositions générales.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NL 3 : ACCES ET VOIRIES

Se reporter aux dispositions générales (Article DG 9).

ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes ; ils doivent respecter les écoulements d'eau de la voie publique.

La localisation de l'accès aux parcelles permettra de limiter au maximum les remblais déblais.

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

VOIRIE :

Les dimensions, tracés, profils, et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, notamment des véhicules de collecte de déchets.
Elles seront adaptées à la pente du terrain.

ARTICLE NL 4 : RÉSEAUX

4-1 EAU POTABLE :

Toute construction nécessitant l'emploi d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2 ASSAINISSEMENT :

4.2.1. Eaux usées :

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

L'évacuation d'éventuelles eaux non domestiques provenant des activités à caractère artisanal ou commercial est soumise à autorisation spécifique ; celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un pré-traitement approprié, conformément aux articles en vigueur du Code de la Santé Publique.

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

S'il n'existe pas de réseau, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement individuel est admis, sous réserve de la réglementation en vigueur au moment du permis de construire, et des prescriptions énoncées par l'étude du schéma d'assainissement communal.

Toute construction devra être raccordée, aux frais de son propriétaire, au réseau public d'assainissement une fois celui-ci réalisé.

Le dispositif d'assainissement de la construction envisagée devra figurer sur le permis de construire.

4.2.2. Eaux pluviales :

Toute construction, qu'elle que soit sa nature, doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, et à la charge du constructeur.

Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter et réguler les débits évacués.

Il sera demandé une cuve de rétention de 240m³/hectare imperméabilisé sur la base d'une pluie triennale avec débit de fuite de 15 litres /seconde/hectare aménagé.

En cas de rejet dans les fossés des routes départementales, des mesures complémentaires pourront être imposées.

En l'absence de réseau public adéquat, les aménagements réalisés ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales qui doivent, le cas échéant, être retenues par des équipements adaptés.

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

4.3.RESEAUX SECS :

Sauf en cas d'impossibilité technique, les nouveaux réseaux électriques basse et moyenne tension ainsi que les nouveaux réseaux téléphoniques et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE NL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE NL 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies,
- soit à l'alignement des constructions existantes.

ARTICLE NL 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.
- soit en limite séparative :
 - si leur hauteur est inférieure à 4,5 mètres sur limite,
 - si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative d'une hauteur supérieure à 4,5 mètres, leur hauteur est limitée à celle du bâtiment voisin,
 - s'il s'agit d'une opération d'ensemble ayant fait l'objet d'un plan de composition.

D'autres implantations peuvent être autorisées pour des impératifs techniques.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE NL 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE NL 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NL 10 : HAUTEUR

la hauteur maximum est fixée à 9 mètres pour toutes les constructions.

ARTICLE NL 11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales (Article DG 11).

ARTICLE NL 12 : STATIONNEMENT

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies publiques.
Il est exigé une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

ARTICLE NL 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces non construites seront aménagées de telle sorte que les surfaces imperméabilisées ne dépassent pas 20% de la surface totale non bâtie.

Les essences qui composent les haies devront prioritairement être choisies dans la liste des essences locales disponibles en mairie. Dans tous les cas, les haies mono-spécifiques et de persistants sont proscrites.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NL 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE Nh, Nht

**Il s'agit de zones situées au cœur des espaces naturels,
(située en dehors du périmètre d'agglomération),
desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer,
et dans lesquelles des constructions ont déjà été édifiées.**

Elles comprennent des sous secteurs :

Nhpi

**Il s'agit de secteurs situés dans les périmètres de protection immédiate du barrage du Dorlay ressource en eau du SIAEMVG et des prises d'eau sur le Gâ et le Dorlay.
Les prescriptions de l'arrêté préfectoral correspondant joint en annexe du PLU
devront être respectées.**

Nhpr

**Il s'agit de secteurs situés dans les périmètres de protection rapprochée du barrage du Dorlay ressource en eau du SIAEMVG et des prises d'eau sur le Gâ et le Dorlay.
Les prescriptions de l'arrêté préfectoral joint en annexe du PLU correspondant
devront être respectées.**

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Nh 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1-1 Sont interdits :

- Toutes constructions nouvelles non mentionnées à l'article Nh2,
- la transformation en logements des locaux à usage économique,
- L'exploitation et l'ouverture de carrières
- le stationnement des caravanes isolées en dehors des espaces publics
- les terrains de camping et de caravanning,
- les décharges et dépôts divers.
- les installations classées soumises à autorisation et à déclaration,
- les aires de stationnement non ouvertes au public,
- les affouillements ou exhaussements de sols autres que ceux prévus à l'article N2.
- les abris de jardin et les garages isolés sur les tenements non construits.

ARTICLE Nh 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Sont soumises à conditions spéciales les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L' aménagement et l'extension des bâtiments existants, ayant un caractère architectural, sans en modifier le caractère , à condition que :
 - * la surface d'emprise au sol initiale soit supérieure à 50 m²,
 - * la surface de plancher totale et finale soit inférieure à 250 m² pour les habitations, à 400 m² pour les bâtiments d'activité autres que touristiques, à 800 m² pour les bâtiments d'activité touristique dans le sous secteur Nht uniquement
 - * dans un rayon minimum de 100 m autour des sièges d'exploitations agricoles en activité, les constructions ou extensions faites par des tiers à l'exploitation ne se réalisent pas en rapprochement des bâtiments agricoles, sauf si entre le bâtiment agricole et l'extension prévue il existe déjà un local occupé par des tiers à l'exploitation agricole,
- pour les activités économiques, les bâtiments de liaison, entre deux bâtiments existants sont autorisés sous réserve du respect de l'article 11.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole existantes, sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances ou dangers pour le voisinage et l'environnement,
- le changement de destination, l'aménagement et l'extension des constructions ayant un caractère architectural, de plus de 50 m² de surface de plancher existante, en vue de l'habitation ou d'une activité économique autre qu'agricole, sous réserve qu'après travaux, la surface de plancher n'excède pas 250 m² pour les constructions à usage d'habitation et l'emprise au sol n'excède pas 250 m² pour les constructions à usage d'activité économique, et à condition que les équipements préexistants soient suffisants. Il ne sera autorisé qu'un seul logement créé par changement de destination dans les bâtiments existants. Toutes les mesures devront être prises pour assurer la défense incendie.
- la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- les constructions annexes liées aux habitations et aux activités existantes ; elles devront se situer à proximité immédiate des bâtiments existants, sauf impératifs techniques, et leur superficie sera inférieure à 40 m² de surface de plancher pour les annexes aux habitations, et 100 m² de surface de plancher pour les annexes aux activités,
- les abris de jardin et abris pour animaux, non liés à une exploitation agricole, d'une surface d'emprise au sol inférieure à 8 m² , et d'une hauteur inférieure à 3 mètres. Un seul abri sera autorisé par tènement ou îlot de propriété,
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, s'il sont intégrés au site, et sous réserve qu'ils soient construits par une entreprise publique, un établissement public ou une collectivité locale,
- les affouillements ou exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées s'ils respectent l'article 11 des dispositions générales.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Nh 3 : ACCES ET VOIRIES

Se reporter aux dispositions générales (article DG 9).

ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes ; ils doivent respecter les écoulements d'eau de la voie publique.

La localisation de l'accès aux parcelles permettra de limiter au maximum les remblais déblais.

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

VOIRIE :

Les dimensions, tracés, profils, et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.

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

Elles seront adaptées à la pente du terrain.

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si le pétitionnaire fournit une servitude authentifiée par acte notarié.

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

ARTICLE Nh 4 : RÉSEAUX

4.1 Eau :

4.1.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doivent être raccordées au réseau public d'eau potable s'il existe.

Les permis de construire seront refusés tant que la parcelle ne sera pas desservie par l'eau potable.

A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur. Pour un usage unifamilial, le dispositif de prélèvement doit être soumis à déclaration en mairie. Pour un usage collectif ou commercial, le dispositif de prélèvement doit être soumis à autorisation préfectorale.

Toute alimentation privée devra être de qualité et de quantité suffisante, y compris en période d'étiage.

La protection de cette ressource en eau contre les contaminations bactériologiques et chimiques doit être prévue par le propriétaire.

4.1.2. Disconnexion

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

4.2. Assainissement :

° Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

S'il n'existe pas de réseau, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement individuel est admis, sous réserve de la réglementation en vigueur au moment du permis de construire, et des prescriptions énoncées par l'étude du schéma d'assainissement communal.

Toute construction devra être raccordée, aux frais de son propriétaire, au réseau public d'assainissement une fois celui-ci réalisé.

Le dispositif d'assainissement de la construction envisagée devra figurer sur le permis de construire.

° Eaux pluviales :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter et réguler les débits évacués.

Il sera demandé une cuve de rétention de 240m³/hectare imperméabilisé sur la base d'une pluie triennale avec débit de fuite de 15 litres /seconde/hectare aménagé.

En cas de rejet dans les fossés des routes départementales, des mesures complémentaires pourront être imposées.

Les aménagements réalisés sur tout le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640-641 du code civil)

Nul ne peut rejeter ses eaux pluviales sur le terrain des voisins. Les eaux pluviales ne seront en aucun cas raccordées au réseau des eaux usées.

ARTICLE Nh 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Nh 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Le permis de construire devra comporter des documents graphiques permettant d'apprécier l'insertion du projet par rapport aux bâtiments existants dans son environnement.

Sauf marges de recul supérieures fixées au plan, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des bâtiments existants,
- soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des voies, l'espace ainsi créé devra être aménagé et entretenu.

Toutefois une implantation autre peut être admise ou imposée pour des raisons d'harmonie, et notamment pour tenir compte du bâti existant sur les parcelles ou propriétés riveraines, ou

pour impératif technique lorsque l'essentiel du tènement se situe en dehors de la bande bâtie en linéaire de rue, ou pour des raisons de sécurité et de visibilité.

Dans tous les cas, les espaces de stationnement des véhicules seront situés proches du niveau de la voie d'accès.

En bordure des routes départementales la marge de recul portée au plan de zonage devra être respectée.

ARTICLE Nh 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de 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.

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.
- soit en limite séparative :
 - si leur hauteur est inférieure à 4,5 mètres sur limite.
 - si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative d'une hauteur supérieure à 4,5 mètres, leur hauteur est limitée à celle du bâtiment voisin.

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes, et pour la reconstruction des bâtiments en ruine.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Nh 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Nh 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Nh 10 : HAUTEUR

La hauteur maximum est fixée à 9 mètres.

ARTICLE Nh 11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales (Article DG 11).

ARTICLE Nh 12 : STATIONNEMENT

Les places de stationnement, de manœuvre, de chargement et de déchargement devront être prévues en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.
- pour les autres constructions : une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

ARTICLE Nh 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, devront être aménagées.

Les dépôts extérieurs diffus et permanents sont interdits et les parcelles doivent être entretenues.

Les surfaces non construites seront aménagées de telle sorte que les surfaces imperméabilisées ne dépassent pas 20% de la surface totale non bâtie.

Les essences qui composent les haies devront prioritairement être choisies dans la liste des essences locales disponibles en mairie. Dans tous les cas, les haies mono-spécifiques et de persistants sont proscrites.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Nh 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CARACTERE DE LA ZONE Ne

Il s'agit d'une zone à caractère naturel, réservée à l'implantation d'un projet éolien.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ne 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits : Les occupations et installations de toute nature, à l'exception de celles prévues à l'article Ne 2.

ARTICLE Ne 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les équipements publics d'infrastructure nécessaires au fonctionnement de la zone (réservoir d'eau pour la lutte contre l'incendie, relais de faisceau hertzien).
- Les éoliennes et les ouvrages et constructions qui y sont liées (câbles, postes électriques, ...);
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ne 3 : ACCES ET VOIRIES

Se reporter aux dispositions générales article DG 9

ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes ; ils doivent respecter les écoulements d'eau de la voie publique.

La localisation de l'accès aux parcelles permettra de limiter au maximum les remblais déblais.

présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

VOIRIE :

Les dimensions, tracés, profils, et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.

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

Elles seront adaptées à la pente du terrain.

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

ARTICLE Ne 4 : RÉSEAUX**4.1 Eau :****4.1.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doivent être raccordées au réseau public d'eau potable s'il existe.

Les permis de construire seront refusés tant que la parcelle ne sera pas desservie en eau potable.

A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur. Pour un usage unifamilial, le dispositif de prélèvement doit être soumis à déclaration en mairie. Pour un usage collectif ou commercial, le dispositif de prélèvement doit être soumis à autorisation préfectorale.

Toute alimentation privée devra être de qualité et de quantité suffisante.

La protection de cette ressource en eau contre les contaminations bactériologiques et chimiques doit être prévue par le propriétaire.

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

4.2. Assainissement :**° Eaux usées :**

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

S'il n'existe pas de réseau, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement individuel est admis, sous réserve de la réglementation en vigueur au moment du permis de construire, et des prescriptions énoncées par l'étude du schéma d'assainissement communal.

Toute construction devra être raccordée, aux frais de son propriétaire, au réseau public d'assainissement une fois celui-ci réalisé.

Le dispositif d'assainissement de la construction envisagée devra figurer sur le permis de construire.

° Eaux pluviales :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter et réguler les débits évacués.

Il sera demandé une cuve de rétention de 240m³/hectare imperméabilisé sur la base d'une pluie triennale avec débit de fuite de 15 litres /seconde/hectare aménagé.
En cas de rejet dans les fossés des routes départementales, des mesures complémentaires pourront être imposées.

Les aménagements réalisés sur tout le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640-641 du code civil)

Nul ne peut rejeter ses eaux pluviales sur le terrain des voisins. Les eaux pluviales ne seront en aucun cas raccordées au réseau des eaux usées.

4.3.Réseaux divers :

Les réseaux devant desservir les éoliennes et les constructions et installations qui y sont liées seront enterrés.

ARTICLE Ne 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Ne 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement,
- soit à l'alignement des constructions existantes,

En bordure des routes départementales la marge de recul portée au plan de zonage devra être respectée.

Cette disposition ne s'applique pas pour les éoliennes qui devront être édifiées à une distance minimale des limites des routes départementales égale à la hauteur de l'éolienne, comptée horizontalement de tout point de celle-ci.

ARTICLE Ne 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.
- soit en limite séparative si leur hauteur est inférieure à 4,5 mètres. Si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative d'une hauteur supérieure à 4,5 mètres, leur hauteur est limitée à celle du bâtiment voisin.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent ni aux éoliennes ni aux ouvrages liés à leur fonctionnement (postes électriques).

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ne 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ne 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ne 10 : HAUTEUR

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 9 mètres.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur déterminées ci avant : les éoliennes, et les équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques de ces derniers l'imposent.

ARTICLE Ne 11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales (Article DG 11).

Les constructions liées au fonctionnement des éoliennes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

ARTICLE Ne 12 : STATIONNEMENT

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies publiques et en fonction des besoins de la construction.

ARTICLE Ne 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, devront être aménagées et plantées.

Les dépôts extérieurs diffus et permanents sont interdits et les parcelles doivent être entretenues.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ne 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Nh 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

LA ZONE A

**Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger
en raison de la valeur agricole des terrains.**

**Il existe un sous secteur Ap. Il s'agit d'une zone naturelle remarquable par son intérêt
paysager, pour laquelle le principal risque de dégradation réside
dans la perte de la lisibilité
et de la perception des éléments du paysage.**

**Il existe un sous secteur Apr : Il s'agit de secteurs situés dans les périmètres de
protection rapprochée du barrage du Dorlay ressource en eau du SIAEMVG . Les
prescriptions de l'arrêté préfectoral joint en annexe du PLU correspondant devront
être respectées.**

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans le secteur A, toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A2, et notamment :

- toutes constructions non liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles,
- les dépôts de véhicules, de ferrailles ou autres matériaux
- les terrains de camping ou de caravaning, à l'exception de ceux qui sont complémentaires à une exploitation agricole,
- le stationnement des caravanes isolées en dehors des espaces publics,
- les affouillements ou exhaussements de sols non liés à des occupations des sols autorisées,
- Les centrales photovoltaïques au sol autres qu'à usage de consommation individuelle.

Dans le secteur Ap :

- toute occupation ou nouvelle construction est interdite.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires aux services publics sont interdits.
- Les mouvements de sol et travaux divers, y compris les retenues collinaires sont interdits.
- Les centrales photovoltaïques au sol.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Sont soumises à conditions spéciales les occupations et utilisations du sol suivantes et dans le secteur A uniquement:

- les constructions nouvelles, les aménagements et extensions de l'existant, reconstructions en cas de sinistre et occupations du sol nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, de leurs groupements et coopératives d'utilisation de matériel agricole,

- l'habitation liée et nécessaire au bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes, à condition que les définitions mentionnées dans le rapport de présentation soient respectées. Elles seront situées à moins de 30 mètres du bâtiment d'exploitation, et il ne sera autorisé qu'un seul logement par exploitation. Elle sera limitée à 250 m² de surface de plancher.
- les constructions et installations si elles sont nécessaires à la transformation et la vente des productions agricoles issues des exploitations agricoles.
- toutes les installations de tourisme à la ferme, complémentaires à une exploitation agricole existante, par aménagement de bâtiments existants ayant un caractère architectural ou par extension inférieure à 20 m² de surface de plancher,
- la transformation et le changement de destination des locaux à usage agricole repérés au plan de zonage, au titre de l'article L123.3.1 du code de l'urbanisme à condition que l'occupation envisagée ne génère pas des contraintes supplémentaires pour les exploitations agricoles. ***Il ne sera autorisé qu'un seul logement créé par changement de destination dans les bâtiments existants.***
- les ouvrages techniques divers s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et s'ils sont intégrés au site,
- les affouillements ou exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIES

Se reporter aux dispositions générales (article DG 9).

ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes ; ils doivent respecter les écoulements d'eau de la voie publique.

La localisation de l'accès aux parcelles permettra de limiter au maximum les remblais déblais.

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

VOIRIE :

Les dimensions, tracés, profils, et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.

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

Elles seront adaptées à la pente du terrain.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les abris pour animaux et stockage de fourrage en plein champ, abris pour matériel agricole.

ARTICLE A 4 : RÉSEAUX**4.1 Eau :****4.1.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doivent être raccordées au réseau public d'eau potable s'il existe.

Les permis de construire seront refusés tant que la parcelle ne sera pas desservie en eau potable

A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur. Pour un usage unifamilial, le dispositif de prélèvement doit être soumis à déclaration en mairie. Pour un usage collectif ou commercial, le dispositif de prélèvement doit être soumis à autorisation préfectorale.

Toute alimentation privée devra être de qualité et de quantité suffisante, y compris en période d'été.

La protection de cette ressource en eau contre les contaminations bactériologiques et chimiques doit être prévue par le propriétaire.

4.1.2. Disconnexion

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

4.2. Assainissement :**° Eaux usées :**

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

S'il n'existe pas de réseau, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement individuel est admis, sous réserve de la réglementation en vigueur au moment du permis de construire, et des prescriptions énoncées par l'étude du schéma d'assainissement communal.

Le dispositif d'assainissement de la construction envisagée devra figurer sur le permis de construire.

° Eaux pluviales :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter et réguler les débits évacués.

Il sera demandé une cuve de rétention de 240m³/hectare imperméabilisé sur la base d'une pluie triennale avec débit de fuite de 15 litres /seconde/hectare aménagé.

En cas de rejet dans les fossés des routes départementales, des mesures complémentaires pourront être imposées.

Les aménagements réalisés sur tout le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640-641 du code civil)

Nul ne peut rejeter ses eaux pluviales sur le terrain des voisins. Les eaux pluviales ne seront en aucun cas raccordées au réseau des eaux usées.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement
- soit à l'alignement des constructions existantes,

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, ou des impératifs techniques, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes. Les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite de l'alignement.

En bordure des routes départementales la marge de recul portée au plan de zonage devra être respectée.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de 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.

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.
- soit en limite séparative :
 - si leur hauteur est inférieure à 4,5 mètres sur limite.
 - si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative d'une hauteur supérieure à 4,5 mètres, leur hauteur est limitée à celle du bâtiment voisin.

D'autres implantations peuvent être admises pour impératifs techniques.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATIONS 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

La hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas excéder 12 mètres.
Pour les logements de fonction, la hauteur maximum depuis le niveau du terrain naturel est fixée à 9 mètres, si le logement n'est pas intégré au bâtiment principal d'exploitation.
Cette limite de hauteur ne s'applique pas dans le cas d'installations à caractère technique (silos,...).

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales (Article DG 11).

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les essences qui composent les haies devront prioritairement être choisies dans la liste des essences locales disponibles en mairie. Dans tous les cas, les haies mono-spécifiques et de persistants sont proscrites.

SECTION 3**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE A 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE Ah, Ah1

**Il s'agit de zones situées au cœur des espaces agricoles,
(située en dehors du périmètre d'agglomération),
desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer,
et dans lesquelles des constructions ont déjà été édifiées.**

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ah 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1-1 Sont interdits :

- Toutes constructions nouvelles non mentionnées à l'article Ah2, sauf dans le secteur Ah1,
- la transformation en logements des locaux à usage économique,
- L'exploitation et l'ouverture de carrières
- le stationnement des caravanes isolées en dehors des espaces publics
- les terrains de camping et de caravanning,
- les décharges et dépôts divers.
- les installations classées soumises à autorisation et à déclaration,
- les aires de stationnement non ouvertes au public,
- les affouillements ou exhaussements de sols autres que ceux prévus à l'article N2.
- les abris de jardin et les garages isolés sur les tenements non construits.

ARTICLE Ah 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

2-1 Dans les secteurs Ah1,

sont soumises à conditions spéciales les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, dans le respect du bâti environnant.
- Les changements de destination, les aménagements et extensions de l'existant, reconstructions et occupations du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu bâti du secteur concerné, compatibles avec les viabilisations existantes et sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement la création de nuisances et dangers, ou l'augmentation des nuisances et dangers éventuellement existants.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, intégrés au site.
- Les affouillements ou exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées s'ils respectent l'article 11 des dispositions générales

2-2-Dans les secteurs Ah

sont soumises à conditions spéciales les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants, ayant un caractère architectural, sans en modifier le caractère, à condition que :
 - * la surface d'emprise au sol initiale soit supérieure à 50 m²,
 - * la surface de plancher totale et finale soit inférieure à 250 m² pour les habitations, à 400 m² pour les bâtiments d'activité.
 - * dans un rayon minimum de 100 m autour des sièges d'exploitations agricoles en activité, les constructions ou extensions faites par des tiers à l'exploitation ne se réalisent pas en rapprochement des bâtiments agricoles, sauf si entre le bâtiment agricole et l'extension prévue il existe déjà un local occupé par des tiers à l'exploitation agricole,
- pour les activités économiques, les bâtiments de liaison, entre deux bâtiments existants sont autorisés sous réserve du respect de l'article 11.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole existantes, sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances ou dangers pour le voisinage et l'environnement,
- le changement de destination, l'aménagement et l'extension des constructions ayant un caractère architectural, de plus de 50 m² de surface de plancher existante, en vue de l'habitation ou d'une activité économique autre qu'agricole, sous réserve qu'après travaux, la surface de plancher n'excède pas 250 m² pour les constructions à usage d'habitation et l'emprise au sol n'excède pas 250 m² pour les constructions à usage d'activité économique, et à condition que les équipements préexistants soient suffisants. Il ne sera autorisé qu'un seul logement créé par changement de destination dans les bâtiments existants. Toutes les mesures devront être prises pour assurer la défense incendie.
- la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- les constructions annexes liées aux habitations et aux activités existantes ; elles devront se situer à proximité immédiate des bâtiments existants, sauf impératifs techniques, et leur superficie sera inférieure à 40 m² de surface de plancher pour les annexes aux habitations, et 100 m² de surface de plancher pour les annexes aux activités,
- les abris de jardin et abris pour animaux, non liés à une exploitation agricole, d'une surface d'emprise au sol inférieure à 8 m² , et d'une hauteur inférieure à 3 mètres. Un seul abri sera autorisé par tènement ou îlot de propriété,
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, s'il sont intégrés au site, et sous réserve qu'ils soient construits par une entreprise publique, un établissement public ou une collectivité locale,
- les affouillements ou exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées s'ils respectent l'article 11 des dispositions générales.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ah 3 : ACCES ET VOIRIES

Se reporter aux dispositions générales (article DG 9).

ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes ; ils doivent respecter les écoulements d'eau de la voie publique.

La localisation de l'accès aux parcelles permettra de limiter au maximum les remblais déblais.

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

VOIRIE :

Les dimensions, tracés, profils, et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.

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

Elles seront adaptées à la pente du terrain.

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si le pétitionnaire fournit une servitude authentifiée par acte notarié.

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

ARTICLE Ah 4 : RÉSEAUX

4.1 Eau :

4.1.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doivent être raccordées au réseau public d'eau potable s'il existe.

Les permis de construire seront refusés tant que la parcelle ne sera pas desservie par l'eau potable.

A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur. Pour un usage unifamilial, le dispositif de prélèvement doit être soumis à déclaration en mairie. Pour un usage collectif ou commercial, le dispositif de prélèvement doit être soumis à autorisation préfectorale.

Toute alimentation privée devra être de qualité et de quantité suffisante, y compris en période d'étiage.

La protection de cette ressource en eau contre les contaminations bactériologiques et chimiques doit être prévue par le propriétaire.

4.1.2. Disconnexion

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

4.2. Assainissement :

° Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

S'il n'existe pas de réseau, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement individuel est admis, sous réserve de la réglementation en vigueur au moment du permis de construire, et des prescriptions énoncées par l'étude du schéma d'assainissement communal.

Toute construction devra être raccordée, aux frais de son propriétaire, au réseau public d'assainissement une fois celui-ci réalisé.

Le dispositif d'assainissement de la construction envisagée devra figurer sur le permis de construire.

° Eaux pluviales :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter et réguler les débits évacués.

Il sera demandé une cuve de rétention de 240m³/hectare imperméabilisé sur la base d'une pluie triennale avec débit de fuite de 15 litres /seconde/hectare aménagé.

En cas de rejet dans les fossés des routes départementales, des mesures complémentaires pourront être imposées.

Les aménagements réalisés sur tout le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640-641 du code civil)

Nul ne peut rejeter ses eaux pluviales sur le terrain des voisins. Les eaux pluviales ne seront en aucun cas raccordées au réseau des eaux usées.

ARTICLE Ah 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Ah 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Le permis de construire devra comporter des documents graphiques permettant d'apprécier l'insertion du projet par rapport aux bâtiments existants dans son environnement.

Sauf marges de recul supérieures fixées au plan, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des bâtiments existants,
- soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des voies, l'espace ainsi créé devra être aménagé et entretenu.

Toutefois une implantation autre peut être admise ou imposée pour des raisons d'harmonie, et notamment pour tenir compte du bâti existant sur les parcelles ou propriétés riveraines, ou pour impératif technique lorsque l'essentiel du tènement se situe en dehors de la bande bâtie en linéaire de rue, ou pour des raisons de sécurité et de visibilité.

Dans tous les cas, les espaces de stationnement des véhicules seront situés proches du niveau de la voie d'accès.

En bordure des routes départementales la marge de recul portée au plan de zonage devra être respectée.

ARTICLE Ah 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de 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.

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.
- soit en limite séparative :
 - si leur hauteur est inférieure à 4,5 mètres sur limite.
 - si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative d'une hauteur supérieure à 4,5 mètres, leur hauteur est limitée à celle du bâtiment voisin.

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes, et pour la reconstruction des bâtiments en ruine.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ah 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ah 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ah 10 : HAUTEUR

La hauteur maximum est fixée à 9 mètres.

ARTICLE Ah 11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales (Article DG 11).

ARTICLE Ah 12 : STATIONNEMENT

Les places de stationnement, de manœuvre, de chargement et de déchargement devront être prévues en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.
- pour les autres constructions : une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

ARTICLE Ah 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, devront être aménagées.

Les dépôts extérieurs diffus et permanents sont interdits et les parcelles doivent être entretenues.

Les surfaces non construites seront aménagées de telle sorte que les surfaces imperméabilisées ne dépassent pas 20% de la surface totale non bâtie.

Les essences qui composent les haies devront prioritairement être choisies dans la liste des essences locales disponibles en mairie. Dans tous les cas, les haies mono-spécifiques et de persistants sont proscrites.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ah 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ah 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.