

PARIGNY

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Document approuvé par délibération du conseil municipal le : 18 / 12 / 2019

Modification simplifiée n°1 : 26 / 09 / 2023

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	4
TITRE II : LES ZONES URBAINES	14
Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ub	15
Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uc	27
Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue ET A SONSOUS-SECTEUR Uec	40
Chapitre 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UI	52
TITRE III : LES ZONES A URBANISER	58
Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUh	59
TITRE IV : LA ZONE AGRICOLE	70
Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ac	71
Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR An	83
TITRE V : LA ZONE NATURELLE	88
Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Na	89
Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEURS NI	94
TITRE VI : LES ANNEXES	101

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

PREAMBULE

Le présent règlement ne prend pas en compte la nouvelle codification du code de l'urbanisme en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016.

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de PARIGNY, département de la LOIRE (42).

ARTICLE 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U.

Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU.

Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres A.

Les zones naturelles :

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N.

ARTICLE 3. CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 A 16 DU REGLEMENT

Les articles 1 à 16 du Titre II du présent règlement s'appliquent :

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisation du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

ARTICLE 4. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code de l'Urbanisme (les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-26, R. 111-27 modifiés par le décret n°2007-18 du 05 janvier 2007), du Code de la construction et de l'habitation, du Code civil, du Code minier, du Code général des impôts, de la Loi du Commerce et de l'Artisanat, du Règlement Sanitaire départemental, et celles relatives aux servitudes d'utilité publique, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (Code voirie routière, Code fluvial), à l'environnement, à l'archéologie.

ARTICLE R. 111-2.

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

ARTICLE R. 111-4.

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

ARTICLE R. 111-26.

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

ARTICLE R. 111-27.

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

ARTICLE 5. REGLES GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

5.1. Projets d'ensemble

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme... *(Extrait de l'article R*151-21 du CU)*

5.2. Reconstruction à l'identique

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si [...] le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. *(Extrait de l'article L.111-15 du CU)*

5.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les dispositions du présent règlement si elles n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité du territoire.

5.4. Les clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

5.5. Archéologie

En application de l'article L.531-14 et R.531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalés au maire de la commune, lequel prévient la Direction régionales des affaires culturelles de Rhône-Alpes - Service régional de l'archéologie (Le Grenier d'abondance, 6, quai Saint-Vincent – 69283 Lyon cedex 1 ; tél. : 04.72.00.44.50 ou 04.72.00.44.00).

Le décret n° 2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux, qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (article 1) ; conformément à l'article 7 du même décret, « ... les autorités compétente pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

5.6. Démolition

La démolition de tout ou partie d'une construction, à quelque usage qu'elle soit affectée est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme.

5.7. Fibre optique

Les informations relatives au déploiement de la fibre optique par le SIEL sur le territoire sont à disposition sur le site internet : www.thd42.fr).

5.8. Accès et voiries

Le long des routes départementales, 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 de l'article L.113-2 du Code de la voirie routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance, en application de l'article R.111-6 du Code de l'urbanisme.

Si les conditions de sécurité de la route départementale ne sont pas réunies, l'autorisation peut être refusée ou des prescriptions d'aménagements peuvent être imposées.

En rase campagne jusqu'aux limites d'agglomération, le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers. Le regroupement des accès est à privilégier. Un seul accès est accordé par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.

L'implantation des accès doit respecter des dispositions techniques de visibilité et de lisibilité afin de garantir la sécurité des usagers utilisateurs de l'accès et ceux circulant sur la route départementale.

Lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité et au fonctionnement du carrefour, les nouveaux accès sont interdits à leur proximité (recul de quinze mètres recommandé).

5.9. Dérogation aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions.

Pour rappel, et conformément à l'article L152-5 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente, pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable par décision motivée et dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, peut déroger aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

5.10. Exploitation de la carrière.

Le secteur Na permet au sein d'une trame spécifique de renvoyer à l'article R151-34-2° du code de l'urbanisme correspondant à l'emprise de la carrière localisée sur le ban communal.

L'article R151-34 du code de l'urbanisme stipule :

« Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :
[...]

2° Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;

[...]. »

5.11. Intégration des prescriptions du zonage pluvial.

1. INTEGRATION DU ZONAGE DANS LES PLU

1.1. ZONES SENSIBLES

Dans les zones sensibles, la gestion des eaux pluviales se fait souvent par l'intermédiaire d'un réseau d'assainissement saturé et dont l'apport d'eaux pluviales par temps de pluie provoque des dysfonctionnements au niveau du réseau, des déversoirs ou des stations d'épuration.

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales à mettre en place dans ces zones seront conçus en respectant 3 principes fondamentaux : la gestion des eaux pluviales au plus près de la source, le recours aux techniques alternatives au tout tuyau et une gestion superficielle des eaux pluviales.

Sur un plan opérationnel, ces principes conduisent à la démarche générale suivante :

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
 - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

1.2. ZONES PEU SENSIBLES

Dans les zones peu sensibles, les contraintes de gestion des eaux pluviales sont moins fortes.

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales à mettre en place dans ces zones seront conçus en respectant 3 principes fondamentaux : la gestion des eaux pluviales au plus près de la source, le recours aux techniques alternatives au tout tuyau et une gestion superficielle des eaux pluviales.

Sur un plan opérationnel, ces principes conduisent à la démarche générale suivante :

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
 - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha..

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

2. NOTICE EXPLICATIVE

2.1. LE ZONAGE PLUVIAL - POURQUOI ?

L'imperméabilisation des sols par les constructions, les parkings, les rues diminue l'infiltration naturelle de l'eau dans le sol.

Le réseau de Roannaise de l'eau est saturé et ne peut plus accepter toutes les eaux de pluie. Lors des pluies importantes, le réseau déverse les eaux usées vers le milieu naturel et les stations d'épuration qui ne sont pas prévues pour récupérer des gros volumes d'eau, ne traitent plus suffisamment les eaux usées.

Face à ces enjeux, Roannaise de l'eau a décidé de réaliser un zonage pluvial sur son territoire. Ce document décrit les principes de gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire de Roannaise de l'Eau. L'objectif de ce document est de s'assurer de la maîtrise du ruissellement et de privilégier l'infiltration des eaux pluviales.

2.2. COMMENT CONCEVOIR LE DISPOSITIF DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les éléments ci-dessous ne sont qu'une proposition aux particuliers pour simplifier la mise en place des ouvrages et ainsi éviter la réalisation d'une étude hydraulique dans le cas d'aménagement de petites surfaces.

CAS 1 – Mon sol est un sol perméable : sol sableux par exemple

Toutes les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle jusqu'à une pluie 10 ans en zone peu sensible, 30 ans pour une zone sensible.

CAS 2 – Mon sol est un sol peu perméable : sol argileux, rocheux

Je dois :

- **Infiltrer les 10 premiers millimètres** de pluie sur mon terrain
- Puis, **retenir l'eau de la pluie 10 ans en zone peu sensible, 30 ans en zone sensible, avant de la rejeter** au milieu naturel. En cas d'impossibilité de rejet au milieu naturel, le rejet se fera au réseau d'assainissement.

Pour évaluer la capacité d'infiltration de mon sol, soit je fais réaliser un test d'infiltration, soit je prends la valeur proposée : **$K = 5.10^{-7} \text{ m/s}$** .

Volume à infiltrer pour une pluie de 10 mm

Le volume à infiltrer se calcule de la manière suivante :

$$V_{inf} = S_{imp} \times 0,01$$

- o V_{inf} : Volume d'infiltration en m³
- o S_{imp} : Surface imperméabilisée sur la parcelle en m²

Surface de fond de l'ouvrage d'infiltration

La surface de fond de l'ouvrage correspond à la surface nécessaire pour que la pluie s'infilte correctement dans le sol. Le tableau suivant présente les surfaces à mettre en place en fonction du volume à infiltrer et du temps de vidange.

Ainsi, avec la valeur proposée de **5.10^{-7} m/s** , les surfaces de fond des ouvrages (m²) sont :

Volume à infiltrer (m3)	0,25	0,5	0,75	1	1,25	1,5	2	2,5	3
Temps de vidange (jour)									
1	6 m ²	12 m ²	17 m ²	23 m ²	29 m ²	35 m ²	46 m ²	58 m ²	69 m ²
2	3 m ²	6 m ²	9 m ²	12 m ²	14 m ²	17 m ²	23 m ²	29 m ²	35 m ²
3	2 m ²	4 m ²	6 m ²	8 m ²	10 m ²	12 m ²	15 m ²	19 m ²	23 m ²
4	1,5 m ²	3 m ²	4 m ²	6 m ²	7 m ²	9 m ²	12 m ²	14 m ²	17 m ²
6	1 m ²	2 m ²	3 m ²	4 m ²	5 m ²	6 m ²	8 m ²	10 m ²	12 m ²
8	1 m ²	1,5 m ²	2 m ²	3 m ²	4 m ²	4 m ²	6 m ²	7 m ²	9 m ²
10	0,5 m ²	1 m ²	2 m ²	2 m ²	3 m ²	3 m ²	5 m ²	6 m ²	7 m ²

Le choix temps de vidange revient au propriétaire, en tenant compte du fait que :

- Plus le temps de vidange est important, plus la surface du fond de l'ouvrage sera petite ;
- Plus le temps de vidange est faible, moins les eaux pluviales stagnent au fond de l'ouvrage.

Volume à retenir avant rejet au milieu naturel ou réseau d'assainissement

- En zone sensible, le volume de rétention est de :

$$V_{\text{rét}} = S_{\text{imp}} \times 0,03$$

Avec :

- $V_{\text{rét}}$: Volume de rétention en m3
- S_{imp} : Surface imperméabilisée sur la parcelle en m²

- En zone peu sensible, le volume de rétention est de :

$$V_{\text{rét}} = S_{\text{imp}} \times 0,02$$

Avec :

- $V_{\text{rét}}$: Volume de rétention en m3
- S_{imp} : Surface imperméabilisée sur la parcelle en m²

Les débits de fuite des ouvrages de rétention sont définis dans le règlement.

2.3. UN CAS CONCRET

- Un particulier souhaite construire un bâtiment sur une parcelle de 200 m² située dans le périmètre de protection des risques d'inondation de l'Oudan. Il se situe donc en zone sensible. La surface imperméabilisée par le projet est de 150 m².

Il a donc le choix : soit suivre les dimensionnements proposés, soit réaliser une petite étude pour optimiser ses ouvrages. Dans ce cas, par exemple, le pétitionnaire estime que son sol est favorable à l'infiltration. Le pétitionnaire décide de donc de faire évaluer la perméabilité de son sol. Cette étude lui confirme ses observations : la perméabilité du sol est de $K = 1.10^{-6}$ m/s.

Dans ce cas, il devra faire installer un dispositif d'infiltration des eaux pluviales pour éviter tout rejet pour une pluie d'occurrence trentennale.

Si son sol infiltre à 1.10^{-6} m/s, le dispositif d'infiltration devra avoir un volume de 1,5 m³ et le fond de l'ouvrage aura une surface de 3,5 m² car le pétitionnaire souhaite que son ouvrage se vidange en 5 jours seulement. (Sans étude spécifique, la surface du fond de l'ouvrage, pour une perméabilité $K = 5.10^{-7}$ m/s aurait été de 7 m²)

Son ouvrage d'infiltration sera couplé par un bassin de rétention de 3 m³ avec un rejet à débit limité de 2 l/s.

ARTICLE 6. ADAPTATIONS MINEURES

Article L.152-3 du code de l'urbanisme

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

ARTICLE 7. LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

Les éléments remarquables repérés sont préservés au titre des articles L151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme. Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément repéré comme tel au plan de zonage.

- Les éléments repérés sont les suivants :
 - Bâti ponctuel (bâtiments).
La destruction du bâtiment est interdite. Le bâtiment pourra faire l'objet de tous type de travaux à condition que l'aspect général du bâtiment, et notamment de sa façade sur rue, soit préservé.
 - Les zones humides.
Les zones humides repérées au plan de zonage sont réputées inconstructibles quelque soit la réglementation en place dans la zone ou le secteur dans lesquelles elles se trouvent. Néanmoins, un projet pourrait être accepté à condition qu'une étude de détermination de zone humide sur critères pédologique, faunistique et floristique soit réalisée et démontre l'absence de zone humide sur le terrain d'assiette du projet et à 10 mètres aux alentours.
 - Les éléments végétaux (arbres isolés et alignements d'arbres).
Les éléments végétaux doivent être entretenus. En dehors de l'entretien, une intervention n'est possible que dans les cas suivants :
 - 1 **Destruction autorisée.** *Cas de suppression définitive d'un élément naturel sans replantation équivalente sur l'unité foncière. Elle n'est autorisée que dans les cas suivants :*
 - *Gestion sanitaire de l'élément décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie).*
 - *Réhabilitation d'un fossé dans un objectif de rétablissement d'une circulation hydraulique.*
 - *Travaux déclarés d'utilité publique.*
 - 2 **Remplacement.** *Cas de destruction suivie d'une réimplantation d'un nouvel élément au même endroit afin de remplacer des éléments morts ou devenus dangereux.*
 - Les éléments paysagers (points de vue).
Le point de vue est protégé. L'objectif affiché est le maintien et/ou le développement de la qualité écologique du site tout en maintenant le point de vue alentour. L'entretien des éléments végétaux présents sur site au moment de l'approbation du PLU peut être envisagé notamment pour permettre une amélioration de la visibilité depuis l'emprise publique. Des plantations complémentaires y sont attendues et des aménagements publics pourront y voir le jour à partir du moment où ils seront jugés compatibles avec la gestion et la mise en valeur du site et la préservation du point de vue.

TITRE II : LES ZONES URBAINES

Caractère de la zone U :

Comme indiqué à l'article R.151-18 du code de l'urbanisme : « *les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

Certaines parties de ces secteurs sont concernées par une servitude liée à la protection des monuments historiques.

Définition des différents secteurs de la zone U :

Ub : *centre ancien.*

Il s'agit d'un secteur de type urbain correspondant aux espaces bâtis les plus anciens de la commune, caractérisé par une structure traditionnelle. Le bâti relativement dense s'organise principalement en ordre continu, et souvent implanté sur limite séparative ou avec un léger retrait et à l'alignement par rapport aux voies. Cet espace remplit une pluralité de fonctions résidentielles et d'activités économiques (habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements publics).

Uc : *autres secteurs d'habitat.*

Les secteurs Uc correspondent à un habitat mixte caractérisé par une structure traditionnelle mais plus récente que dans les secteurs Ub. L'urbanisation qui s'y développe dans le prolongement des quartiers centraux est aérée et les constructions sont généralement édifiées en ordre discontinu, en retrait par rapport à l'alignement et sous forme d'un habitat pavillonnaire sur des parcelles de grande taille ou de taille moyenne.

Ue : *activités économiques*

Le secteur Ue correspond aux espaces liés à l'activité économique situés au Nord-est du territoire. Il dispose d'un sous-secteur **Uec** correspondant au secteur économique des Berges du Rhins.

UI : *city-stade*

Le secteur UI correspond à l'espace du city-stade.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la vocation des secteurs de la zone.

Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ub

Article 1 - Ub : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions et installations à usage :

- agricole et/ou forestier,
- d'industrie.

Sont interdites les implantations nouvelles concernant les activités commerciales ou leurs extensions de plus de 300 m² de surface de plancher.

Sont également interdits :

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction.
 - Le stationnement de caravanes isolées sauf au lieu de la résidence principale.
 - Les terrains de camping et caravanage, les garages collectifs de caravanes.
 - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Article 2 - Ub : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous certaines conditions :

- Les travaux de réfection, d'adaptation, d'extension ou le changement de destination à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les constructions et installations à usage commercial, d'hébergement hôtelier, artisanal, de bureaux, et ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées et nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et au fonctionnement des activités exercées dans le secteur de zone, à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations et de ne pas générer un périmètre de protection.

Article 3 - Ub : accès et voirie

Accès :

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. (cf. dispositions générales)

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Des reculs pour les garages et des échancrures pourront être imposés pour satisfaire aux règles de sécurité.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Voiries privées et publiques :

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

Les voies en impasse desservant à partir de 3 lots doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 - Ub : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction, installation ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable présent sur la commune.

Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont admis pour la consommation non humaine.

Les réseaux particuliers qui peuvent présenter un risque pour la santé publique, notamment risque de retour d'eau sur le réseau public d'eau potable sont soumis aux dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

Assainissement :

Eaux usées

Tout projet de construction, de transformation, de changement de destination et ce même issu d'une division, devra mettre en place un système d'assainissement conforme à la réglementation d'assainissement en vigueur.

Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des effluents et des eaux usées non traités dans les cours d'eau, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Pour les parties communales qui sont desservies pas le réseau d'assainissement collectif :

Toute construction nouvelle produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif peuvent être nécessaires et seront à la charge exclusive du propriétaire.

Pour les parties communales qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

Eaux pluviales

- Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et une rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.
- La récupération des eaux pluviales doit s'effectuer à l'aval de toitures inaccessibles, leurs usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes réglementaires.
- L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées. Le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif et en dernier recours dans le réseau unitaire (sous réserve de l'accord des gestionnaires).

Prescriptions 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 :

- Nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la route départementale, des eaux provenant de propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisations, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement.
- L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par les aménageurs.
- Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur doit réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route peuvent être admis s'il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoir des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils définis par les documents règlementaires de gestion des eaux pluviales et dans la mesure où, le cas échéant, le fossé a été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter. Dans ce cas, une convention passée entre le département et l'aménageur précise les conditions techniques et financières de calibrage du fossé de la route.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le conseil départemental demande que lui soit transmis les dossiers d'études « loi sur l'eau » relatif à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

Réseau secs :

Les réseaux privés d'électricité et de téléphone à construire ou à rénover sont à enterrer, sauf impossibilité technique. Cette règle concerne les parcelles privées et les voies à créer.

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

Article 5 - Ub : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article 6 - Ub : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Généralités

Les distances, par rapport aux voies existantes, publiques ou privées, à modifier ou à créer, ouvertes ou non à la circulation automobile, et par rapport aux espaces publics, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises et la limite d'emprise de la voie.

Règles

Le point le plus proche de toute construction et installation nouvelle doit être implanté à une distance comprise entre 0 et 10 mètres.

La distance minimale pourra être portée à 3 mètres rue des écoles pour faciliter les aménagements publics projetés à proximité.

Dispositions particulières le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération :

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération doivent se conformer aux marges de reculement fixées par le Département :

ROUTES DEPARTEMENTALES			MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Catégorie	Habitations	Autres constructions
43	RIL	1	15 m	15 m
45	RIL	4	15 m	15 m
75	RIL	4	15 m	15 m
207	RIG	2	25 m	20 m

Les marges de recul s'appliquent aux constructions nouvelles situées le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération matérialisées conformément à l'article R1110-2 du code de la route.

Ne sont pas concernés par les marges de recul : les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardin...), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

○ Recul des obstacles latéraux :

Dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, sont recherchées la ou les implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.

○ Les extensions de bâtiments existants :

Tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne doit pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

○ Servitudes de visibilité :

Les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

Dispositions particulières le long des autres voies :

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations annexes à usage d'habitat à édifier en arrière d'une construction principale. Dans ce cas, l'implantation de ces dites constructions pourra se faire au-delà de la distance maximum imposée par certaines dispositions particulières par secteur (ci-après),
- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas la règle générale ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale, (voir schéma ci-dessous)

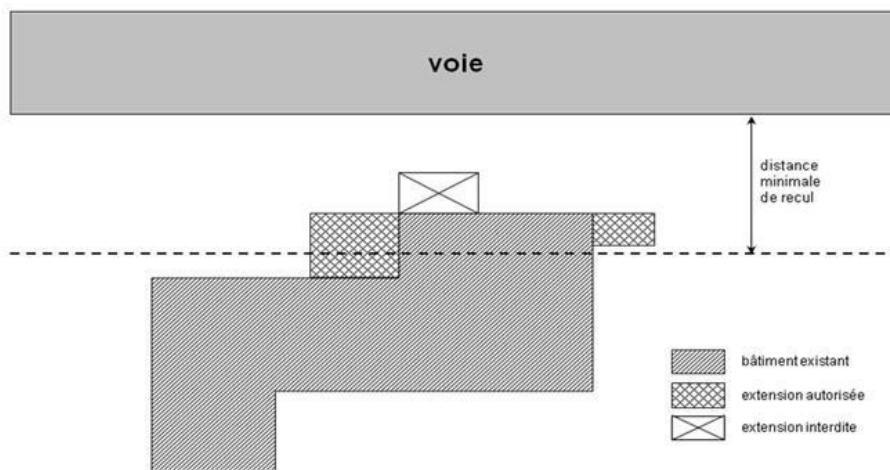


Schéma explicatif pour les extensions des bâtiments non conformes à la règle

- en cas de rénovation ou de reconstruction après sinistre d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux ouvrages à caractère technique, dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.
- aux rampes handicapés.

Article 7 – Ub : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites latérales, les constructions ou installations nouvelles seront implantées :

- soit d'une limite latérale à l'autre,
- soit sur au moins une des limites latérales. Dans ce cas, la distance minimale entre la limite séparative latérale et la construction sera de 2 mètres.

Le bassin des piscines sera implanté à 2 mètres minimum des limites séparatives.

Par rapport aux autres limites séparatives, les constructions ou installations nouvelles seront implantées :

- soit sur limite,
- soit à une distance minimale de 3 mètres.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, d'extension ou d'adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas la règle générale ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de ladite construction sans diminuer le retrait existant par rapport à la limite séparative.

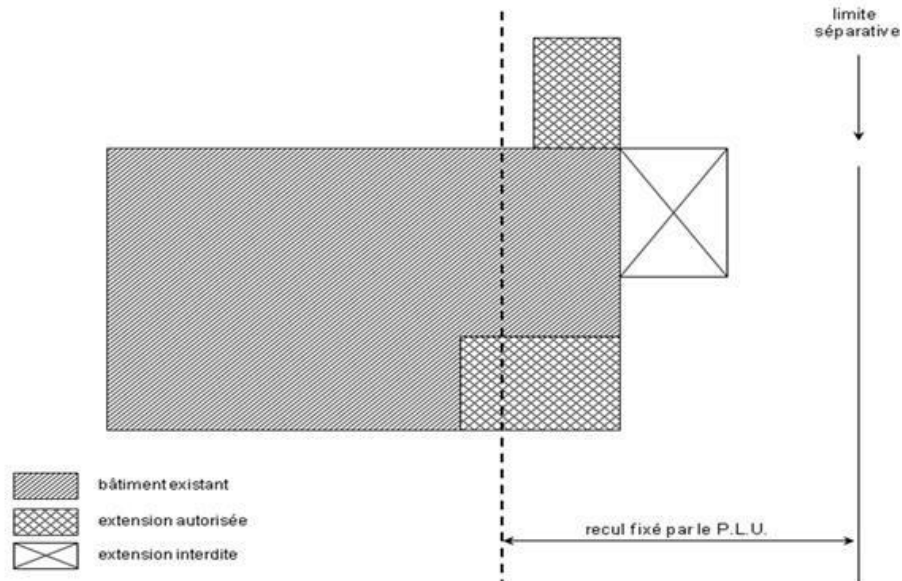


Schéma explicatif pour les extensions des bâtiments non conformes à la règle

- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.
- aux rampes handicapés.

Article 8 - Ub : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 9 - Ub : emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à usage d'entrepôt est limitée à 60 m².

Article 10 - Ub : hauteur des constructions

La hauteur maximum des bâtiments principaux au point le plus bas du terrain naturel est fixée à 12 mètres au faîtage et à 9 mètres à l'acrotère (en cas de toiture terrasse).

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres au faîtage.

Les règles de hauteur des constructions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, extension, reconstruction après sinistre ou adaptation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions,
- aux ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres, éoliennes...) qui ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Article 11 - Ub : aspect extérieur

11.1 Adaptation au terrain :

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci.

11.2 Toitures (bâtiments principaux, annexes, extensions) :

Nouvelles constructions et rénovations complètes (bâtiments principaux et annexes) :

Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente comprise entre 30 et 60 %.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures terrasses non végétalisées ou les toitures à 1 pan sont autorisées uniquement sur les annexes ou sur les extensions de moins de 50 m² de surface au sol.

Les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés, comme aspect et comme couleur, aux tuiles couleur rouge terre cuite ou rouge nuancé. Les couleurs trop vives ou trop pâles et les tuiles panachées sont interdites. Les tuiles flammées ou paillées et de style provençal sont interdites.

Les dispositions précitées concernant les toitures ne s'appliquent pas pour les vérandas et les couvertures des piscines.

11.3 Réparation ou rénovation partielle (bâtiments principaux et annexes) :

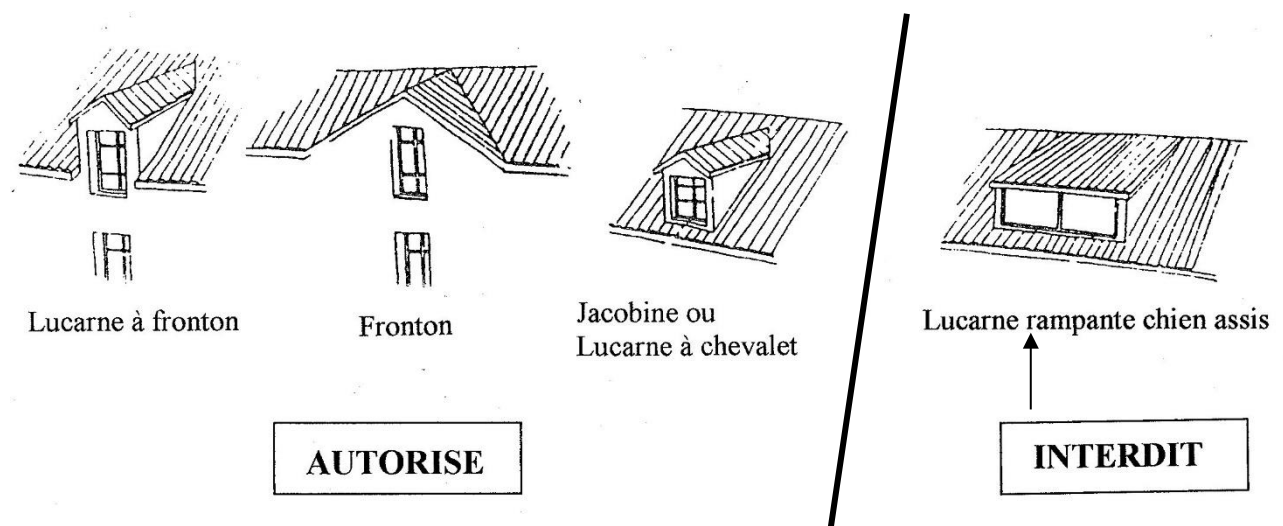
Le remplacement à l'identique pour les matériaux de couverture est autorisé dans le cadre des rénovations partielles de toiture.

11.4 Extensions (bâtiments principaux et annexes) :

Les toitures terrasses non végétalisées ou les toitures à 1 pan sont autorisées uniquement sur les annexes ou sur les extensions de moins de 50 m² de surface au sol.

Les couvertures des extensions devront être réalisées dans les mêmes matériaux que les bâtiments principaux avec les mêmes règles de mise en œuvre.

Pour l'ensemble des constructions et extensions, les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis et jacobine). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton sont admis.



11.5 Murs et enduits :

Pour l'ensemble des constructions et extensions se reporter au nuancier déposé en mairie.

Les fausses pierres et imitations de pierre sont rigoureusement interdites.

Les enduits de couleur vive, blanche, à gros relief, ainsi que le ciment gris sont à exclure.

11.6 Locaux annexes – extensions :

Pour l'ensemble des constructions et extensions se reporter au nuancier déposé en mairie.

Lorsqu'il existe un bâtiment principal ne répondant pas aux normes énoncées ci-dessus, les extensions et les bâtiments annexes pourront être réalisés avec des matériaux et des couleurs similaires à ceux du bâtiment existant s'ils présentent un aspect satisfaisant.

Les constructions d'abris de jardin en bois traité, de type chalet de jardin, sont autorisées à condition que leur surface soit inférieure à 20 m². Ils devront toutefois s'intégrer à leur environnement immédiat.

Les éléments non traditionnels tels que serres, véranda ou panneaux solaires sont autorisés et doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

11.7 Clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront le moins visible possible et constituées :

- d'un grillage dont la hauteur n'excède pas 1,50 m, doublé éventuellement d'une haie vive d'essences locales ou des grillages de couleur neutre.
- d'un mur bas traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, surmonté d'un garde-corps ou d'un grillage. La hauteur maximum de l'édifice est fixée à 1.50 m.
- d'un mur haut traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux d'une hauteur maximum de 1.50 m maximum.

Dans le cas où un mur de clôture serait déjà construit sur la propriété voisine, le mur à édifier devra l'être dans le prolongement, sans pouvoir toutefois dépasser 2 m de hauteur.

D'une manière générale, les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisants sont interdits.

11.8 Architectures sans tradition locale :

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.

11.9 Architecture de caractère et architecture contemporaine :

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus est autorisé sous réserve de prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et d'être soumis pour l'avis conforme de l'autorité compétente.

Article 12 - Ub : stationnement

Généralités

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, sur des emplacements aménagés et adaptés à l'usage.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Règles

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération la totalité des emplacements de stationnements exigés, l'aménagement de ceux-ci sur un autre terrain sera admis à la condition d'être situés à moins de 100 mètres.

Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 500 m² de surface de plancher, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour la création d'une surface de plancher :

- comprise entre 60 m² à 100 m² : 2 places de stationnement obligatoires.
- Par tranche de 100 m² supplémentaire : 1 place de stationnement supplémentaire.

Article 13 - Ub : espaces libres et plantations

Les plantations d'arbustes et de haies vives devront être composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les différentes espèces végétales recommandées sont listées en annexe du présent règlement.

Les haies devront être polyspécifiques (de plusieurs essences) et il est interdit d'implanter des résineux.

Article 14 - Ub : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non règlementé.

Article 15 - Ub : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article 16 - Ub : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

L'aménagement d'une nouvelle voie (publique ou privée) devra prévoir le passage des communications numériques.

Les infrastructures des réseaux de télécommunication et de communication électronique sont à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur. C'est également le cas pour le pré-fibrage des immeubles et maisons individuelles.

Dans les ensembles pavillonnaires, les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les ouvrages de télécommunication et communication électronique en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunication devront être réalisés en conformité avec les exigences techniques et d'ingénierie du gestionnaire de l'ouvrage.

Tout nouveau projet d'aménagement et toute nouvelle extension de réseau devra en outre obligatoirement prévoir le passage des fourreaux nécessaires au raccordement futur à la fibre optique.

Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uc

Article 1 – Uc : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions et installations à usage :

- agricole et/ou forestier,
- industrie.

Sont interdites les implantations nouvelles concernant les activités commerciales ou leurs extensions.

Sont également interdits :

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction.
 - Le stationnement de caravanes isolées sauf au lieu de la résidence principale.
 - Les terrains de camping et caravanage, les garages collectifs de caravanes.
 - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Article 2 – Uc : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous certaines conditions :

- Les travaux de réfection, d'adaptation, d'extension ou le changement de destination **à condition** de ne pas porter atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier, artisanal, de bureaux, et ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif **à condition** d'être compatibles avec la proximité des habitations.
- Les constructions et installations à usage de commerce **à condition** d'être limitées à 100m² de surface de plancher (extensions et changements de destination compris).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées et nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et au fonctionnement des activités exercées dans le

secteur de zone, **à condition** d'être compatibles avec le voisinage des habitations et de ne pas générer un périmètre de protection.

Article 3 – Uc : accès et voirie

Accès :

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. (cf. dispositions générales)

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

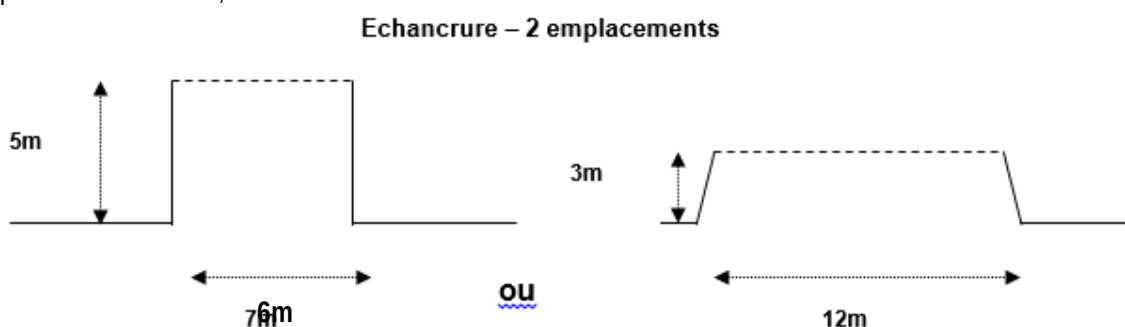
Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

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

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

Les accès doivent être d'un minimum de 4 mètres.

Les garages et portails seront situés en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées. Il doit être prévu une échancrure devant permettre le stationnement de 2 véhicules. Les échancrures doivent respecter au minimum, les dimensions suivantes :



Voiries privées et publiques :

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

Les voies en impasse desservant à partir de 3 lots doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 – Uc : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction, installation ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable présent sur la commune.

Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont admis pour la consommation non humaine.

Les réseaux particuliers qui peuvent présenter un risque pour la santé publique, notamment risque de retour d'eau sur le réseau public d'eau potable sont soumis aux dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

Assainissement :

Eaux usées :

Tout projet de construction, de transformation, de changement de destination et ce même issu d'une division, devra mettre en place un système d'assainissement conforme à la réglementation d'assainissement en vigueur.

Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des effluents et des eaux usées non traités dans les cours d'eau, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Pour les parties communales qui sont desservies pas le réseau d'assainissement collectif :

Toute construction nouvelle produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif peut être nécessaire et seront à la charge exclusive du propriétaire.

Pour les parties communales qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

Eaux pluviales :

- Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et une rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.
- La récupération des eaux pluviales doit s'effectuer à l'aval de toitures inaccessibles, leurs usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes règlementaires.
- L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées. Le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif et en dernier recours dans le réseau unitaire (sous réserve de l'accord des gestionnaires).

Prescriptions 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 :

- Nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la route départementale, des eaux provenant de propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisations, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement.
- L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par les aménageurs.
- Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur doit réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route peuvent être admis s'il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoir des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils définis par les documents règlementaires de gestion des eaux pluviales et dans la mesure où, le cas échéant, le fossé a été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter. Dans ce cas, une convention passée entre le département et l'aménageur précise les conditions techniques et financières de calibrage du fossé de la route.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le conseil départemental demande que lui soit transmis les dossiers d'études « loi sur l'eau » relatif à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

Réseau secs :

Les réseaux privés d'électricité et de téléphone à construire ou à rénover sont à enterrer, sauf impossibilité technique. Cette règle concerne les parcelles privées et les voies à créer.

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

Article 5 – Uc : caractéristiques des terrains.

Non règlementé.

Article 6 – Uc : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Généralités

Les distances, par rapport aux voies existantes, publiques ou privées, à modifier ou à créer, ouvertes ou non à la circulation automobile, et par rapport aux espaces publics, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises et la limite d'emprise de la voie.

Règles

Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation autorisée par le présent règlement doit être situé à une distance comprise entre 3 et 8 mètres.

Dispositions particulières le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération :

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération doivent se conformer aux marges de reculement fixées par le Département :

ROUTES DEPARTEMENTALES			MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Catégorie	Habitations	Autres constructions
43	RIL	1	15 m	15 m
45	RIL	4	15 m	15 m
75	RIL	4	15 m	15 m
207	RIG	2	25 m	20 m

Les marges de recul s'appliquent aux constructions nouvelles situées le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération matérialisées conformément à l'article R1110-2 du code de la route.

Ne sont pas concernés par les marges de recul : les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardin...), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

- recul des obstacles latéraux :

Dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, sont recherchées la ou les implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.

- Les extensions de bâtiments existants :

Tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne doit pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

- Servitudes de visibilité :

Les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

Dispositions particulières le long des autres voies :

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations annexes à usage d'habitat à édifier en arrière d'une construction principale. Dans ce cas, l'implantation de ces dites constructions pourra se faire au-delà de la distance maximum imposée par certaines dispositions particulières par secteur (ci-après),
- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas la règle générale ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale, (voir schéma ci-dessous)

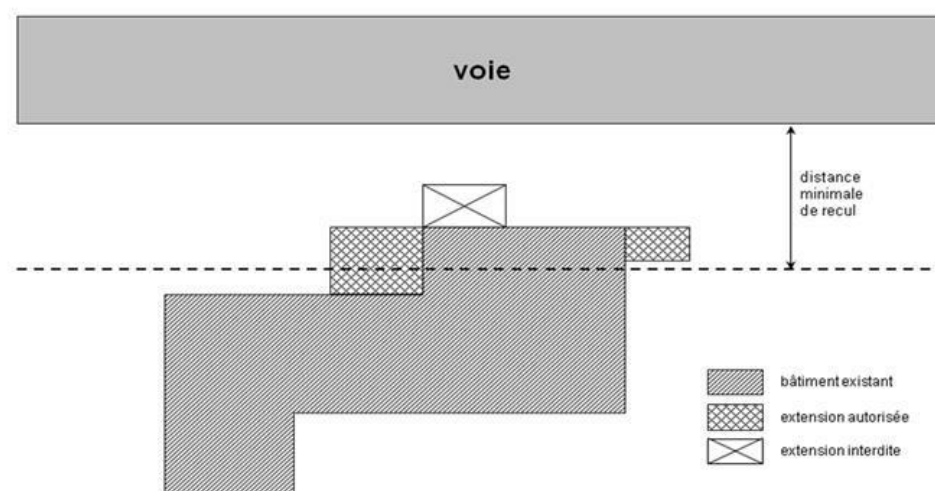


Schéma explicatif pour les extensions des bâtiments non conformes à la règle

- en cas de rénovation ou de reconstruction après sinistre d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux,
- aux ouvrages à caractère technique, dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre,
- aux rampes handicapés.

Article 7 – Uc : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations nouvelles seront implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 3 mètres.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, d'extension ou d'adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas la règle générale ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de ladite construction sans diminuer le retrait existant par rapport à la limite séparative,

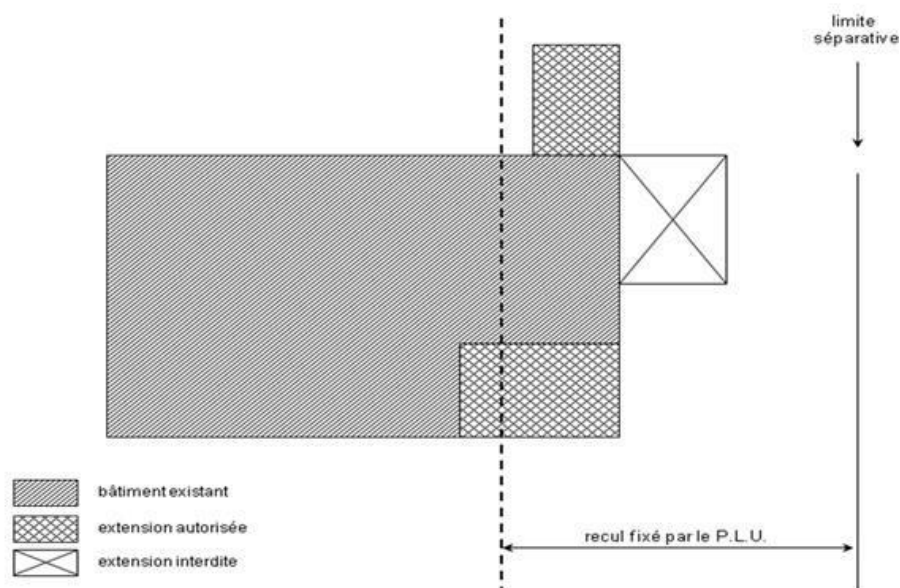


Schéma explicatif pour les extensions des bâtiments non conformes à la règle

- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux,
- aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre,
- aux rampes handicapés.

Article 8 – Uc : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 – Uc : emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à usage d'entrepôt est limitée à 40 m².

Article 10 – Uc : hauteur des constructions

Les règles de hauteur des constructions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, extension, reconstruction après sinistre ou adaptation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions,

- aux ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres, éoliennes...) qui ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximum des bâtiments principaux au point le plus bas du terrain naturel est fixée à 10 mètres au faîtage et à 7 mètres à l'acrotère (en cas de toiture terrasse).

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres au faîtage.

Les constructions implantées sur limite séparative seront limitées à 4 mètres de hauteur hors tout.

Article 11 – Uc : aspect extérieur

11.1 Adaptation au terrain :

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci.

11.2 Toitures : (bâtiments principaux, annexes, extensions) :

Nouvelles constructions et rénovations complètes (bâtiments principaux et annexes) :

Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente comprise entre 30 et 60 %.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures terrasses non végétalisées ou les toitures à 1 pan sont autorisées uniquement sur les annexes ou sur les extensions de moins de 50 m² de surface au sol.

Les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés, comme aspect et comme couleur, aux tuiles couleur rouge terre cuite ou rouge nuancé. Les couleurs trop vives ou trop pâles et les tuiles panachées sont interdites. Les tuiles flammées ou paillées et de style provençal sont interdites.

Les dispositions précitées concernant les toitures ne s'appliquent pas pour les vérandas et les couvertures des piscines.

11.3 Réparation ou rénovation partielle (bâtiments principaux et annexes) :

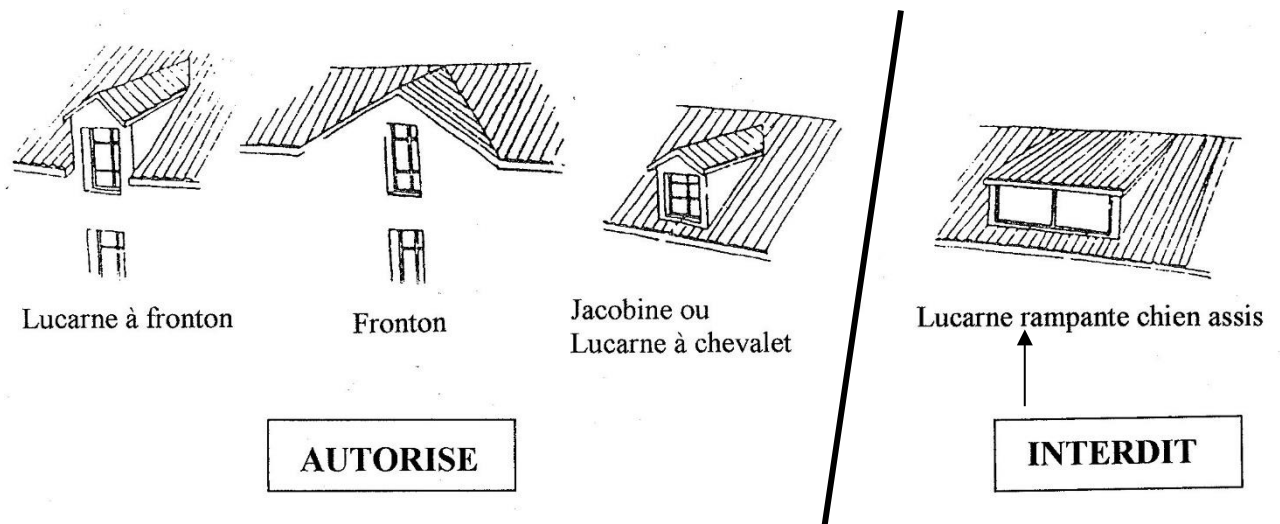
Le remplacement à l'identique pour les matériaux de couverture est autorisé dans le cadre des rénovations partielles de toiture.

11.4 Extensions (bâtiments principaux et annexes) :

Les toitures terrasses non végétalisées ou les toitures à 1 pan sont autorisées uniquement sur les annexes ou sur les extensions de moins de 50 m² de surface au sol.

Les couvertures des extensions devront être réalisées dans les mêmes matériaux que les bâtiments principaux avec les mêmes règles de mise en œuvre.

Pour l'ensemble des constructions et extensions, les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis et jacobine). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton sont admis.



11.5 Murs et enduits :

Pour l'ensemble des constructions et extensions se reporter au nuancier déposé en mairie.

Les fausses pierres et imitations de pierre sont rigoureusement interdites.

Les enduits de couleur vive, blanche, à gros relief, ainsi que le ciment gris sont à exclure.

11.6 Locaux annexes – extensions :

Pour l'ensemble des constructions et extensions se reporter au nuancier déposé en mairie.

Lorsqu'il existe un bâtiment principal ne répondant pas aux normes énoncées ci-dessus, les extensions et les bâtiments annexes pourront être réalisés avec des matériaux et des couleurs similaires à ceux du bâtiment existant s'ils présentent un aspect satisfaisant.

Les constructions d'abris de jardin en bois traité, de type chalet de jardin, sont autorisées à condition que leur surface soit inférieure à 20 m². Ils devront toutefois s'intégrer à leur environnement immédiat.

Les éléments non traditionnels tels que serres, véranda ou panneaux solaires sont autorisés et doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

11.7 Clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront le moins visible possible et constituées :

- d'un grillage dont la hauteur n'excède pas 1,50 m, doublé éventuellement d'une haie vive d'essences locales ou des grillages de couleur neutre.
- d'un mur bas traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, surmonté d'un garde-corps ou d'un grillage. La hauteur maximum de l'édifice est fixée à 1.50 m.
- d'un mur haut traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux d'une hauteur maximum de 1.50 m maximum.

Dans le cas où un mur de clôture serait déjà construit sur la propriété voisine, le mur à édifier devra l'être dans le prolongement, sans pouvoir toutefois dépasser 2 m de hauteur.

D'une manière générale, les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisants sont interdits.

11.8 Architectures sans tradition locale :

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.

11.9 Architecture de caractère et architecture contemporaine :

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus est autorisé sous réserve de prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et d'être soumis pour l'avis conforme de l'autorité compétente.

Article 12 – Uc : stationnement

Généralités

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, sur des emplacements aménagés et adaptés à l'usage.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Règles

Pour les constructions à usage artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération la totalité des emplacements de stationnements exigés, l'aménagement de ceux-ci sur un autre terrain sera admis à la condition d'être situés à moins de 100 mètres.

Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 500 m² de surface de plancher, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour la création d'une surface de plancher supérieure à 60 m² : 3 places de stationnement obligatoires.

Article 13 – Uc : espaces libres et plantations

Les plantations d'arbustes et de haies vives devront être composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les différentes espèces végétales recommandées sont listées en annexe du présent règlement.

Les haies devront être polyspécifiques (de plusieurs essences) et il est interdit d'implanter des résineux.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. 60 % de la surface non construite de la parcelle devra rester perméable aux eaux pluviales.

Article 14 – Uc : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 – Uc : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – Uc : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

L'aménagement d'une nouvelle voie (publique ou privée) devra prévoir le passage des communications numériques.

Les infrastructures des réseaux de télécommunication et de communication électronique sont à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur. C'est également le cas pour le pré-fibrage des immeubles et maisons individuelles.

Dans les ensembles pavillonnaires, les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les ouvrages de télécommunication et communication électronique en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunication devront être réalisés en conformité avec les exigences techniques et d'ingénierie du gestionnaire de l'ouvrage.

Tout nouveau projet d'aménagement et toute nouvelle extension de réseau devra en outre obligatoirement prévoir le passage des fourreaux nécessaires au raccordement futur à la fibre optique.

Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue ET A SON SOUS-SECTEUR Uec

Article 1 - Ue : occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales à l'ensemble du secteur Ue et de son sous-secteur Uec

Sont interdites toutes les constructions et installations à usage :

- agricole et/ou forestier (extension et nouvelles constructions).

Sont également interdits :

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction.
 - Le stationnement de caravanes isolées sauf au lieu de la résidence principale.
 - Les terrains de camping et caravanage, les garages collectifs de caravanes.
 - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Dispositions particulières au sous-secteur Uec

- Les constructions à usage artisanal.
- Les constructions à usage industriel.

Article 2 - Ue : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions générales à l'ensemble du secteur Ue et de son sous-secteur Uec

Sont admis sous condition :

- Les travaux de réfection, d'adaptation, d'extension ou le changement de destination à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition :
 - qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité,

- qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement à l'activité correspondante,
- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage et qu'elles présentent une surface de plancher inférieure à 80 m².

Dispositions particulières au secteur Ue (hors sous-secteur Uec)

- Les constructions à usage de commerce sont autorisées à condition d'être liées au fonctionnement de l'espace économique ou aux fonctions de production, de transformation ou de réparation.

Article 3 - Ue : accès et voirie

Dispositions générales à l'ensemble du secteur Ue et de son sous-secteur Uec

Accès :

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. (cf. dispositions générales)

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent être d'un minimum de 4 mètres.

Voiries privées et publiques :

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 - Ue : desserte par les réseaux

Dispositions générales à l'ensemble du secteur Ue et de son sous-secteur Uec

Eau potable :

Toute construction, installation ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable présent sur la commune.

Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont admis pour la consommation non humaine.

Les réseaux particuliers qui peuvent présenter un risque pour la santé publique, notamment risque de retour d'eau sur le réseau public d'eau potable sont soumis aux dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

Assainissement :

Eaux usées :

Tout projet de construction, de transformation, de changement de destination et ce même issu d'une division, devra mettre en place un système d'assainissement conforme à la réglementation d'assainissement en vigueur.

Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des effluents et des eaux usées non traités dans les cours d'eau, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Aucune construction ne pourra s'implanter à moins de 1,5 mètre de part et d'autre de la canalisation traversant le secteur.

Pour les parties communales qui sont desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Toute construction nouvelle produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif peut être nécessaire et seront à la charge exclusive du propriétaire.

Pour les parties communales qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

Eaux pluviales :

- Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et une rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.
- La récupération des eaux pluviales doit s'effectuer à l'aval de toitures inaccessibles, leurs usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes réglementaires.
- L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées. Le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif et en dernier recours dans le réseau unitaire (sous réserve de l'accord des gestionnaires).

Prescriptions 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 :

- Nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la route départementale, des eaux provenant de propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisations, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement.
- L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par les aménageurs.
- Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur doit réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route peuvent être admis s'il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoir des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils définis par les documents réglementaires de gestion des eaux pluviales et dans la mesure où, le cas échéant, le fossé a été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter. Dans ce cas, une convention passée entre le département et l'aménageur précise les conditions techniques et financières de calibrage du fossé de la route.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le conseil départemental demande que lui soit transmis les dossiers d'études « loi sur l'eau » relatif à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

Réseau secs :

Les réseaux privés d'électricité et de téléphone à construire ou à rénover sont à enterrer, sauf impossibilité technique. Cette règle concerne les parcelles privées et les voies à créer.

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

Article 5 - Ue : caractéristiques des terrains.

Non règlementé.

Article 6 - Ue : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Dispositions générales à l'ensemble du secteur Ue et de son sous-secteur Uec

Généralités

Les distances, par rapport aux voies existantes, publiques ou privées, à modifier ou à créer, ouvertes ou non à la circulation automobile, et par rapport aux espaces publics, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises et la limite d'emprise de la voie.

Règles

Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation autorisée par le présent règlement doit être situé à une distance minimum de 3 mètres.

Dispositions particulières le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération :

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération doivent se conformer aux marges de reculement fixées par le Département :

ROUTES DEPARTEMENTALES			MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Catégorie	Habitations	Autres constructions
43	RIL	1	35 m	15 m
45	RIL	4	15 m	15 m
75	RIL	4	15 m	15 m
207	RIG	2	25 m	20 m

Les marges de recul s'appliquent aux constructions nouvelles situées le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération matérialisées conformément à l'article R1110-2 du code de la route.

Ne sont pas concernés par les marges de recul : les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardin...), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

- recul des obstacles latéraux :

Dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, sont recherchées la ou les implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.

- Les extensions de bâtiments existants :

Tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne doit pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

- Servitudes de visibilité :

Les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

Dispositions particulières le long des autres voies :

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas la règle générale ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale, (voir schéma ci-dessous)

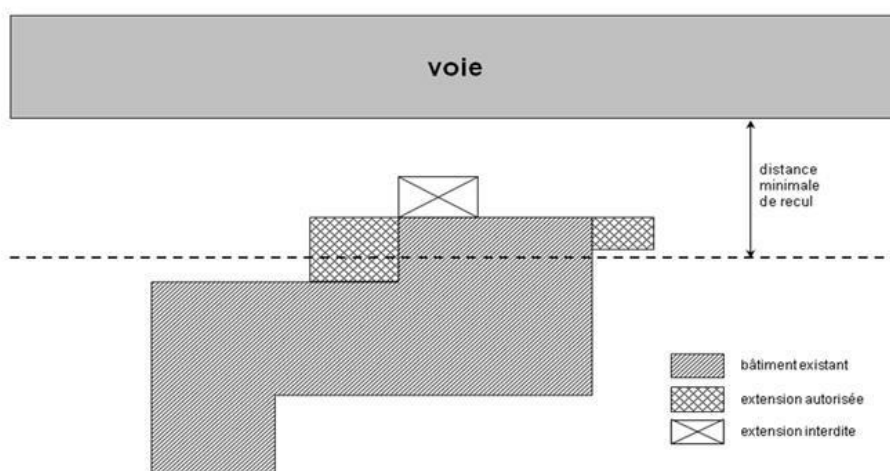


Schéma explicatif pour les extensions des bâtiments non conformes à la règle

- en cas de rénovation ou de reconstruction après sinistre d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux,
- aux ouvrages à caractère technique, dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre,
- aux rampes handicapés.

Article 7 – Ue : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales à l'ensemble du secteur Ue et de son sous-secteur Uec

Les constructions ou installations nouvelles seront implantées :

- soit en retrait de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives,
- soit sur limite.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, d'extension ou d'adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas la règle générale ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de ladite construction sans diminuer le retrait existant par rapport à la limite séparative,

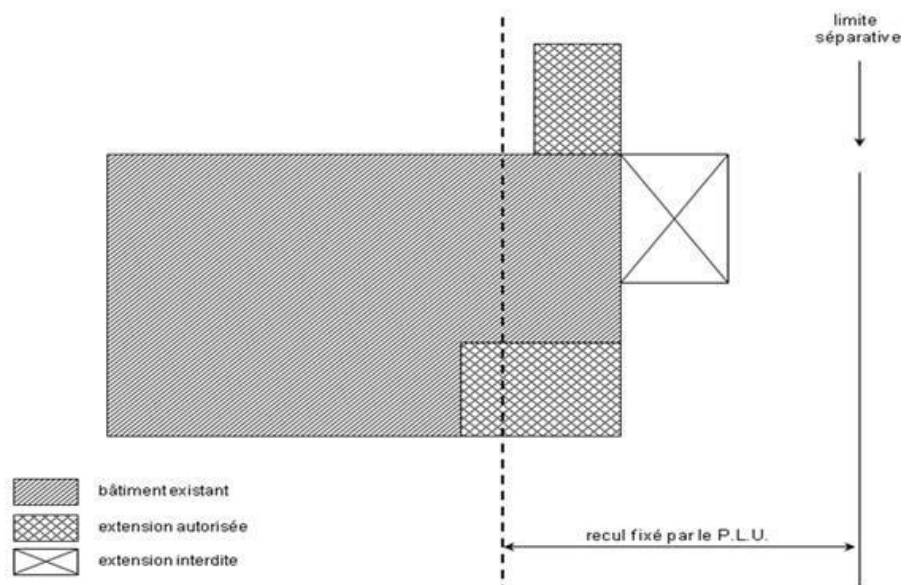


Schéma explicatif pour les extensions des bâtiments non conformes à la règle

- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux,
- aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre,
- aux rampes handicapés.

Article 8 - Ue : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - Ue : emprise au sol

Dispositions particulières au secteur Ue (hors sous-secteur Uec)

Les constructions à usage de commerce sont limitées à 20% de l'emprise des bâtiments d'activités existants selon les conditions fixées en article 2 sans pouvoir excéder 400m² de surface de plancher.

Article 10 - Ue : hauteur des constructions

Dispositions générales à l'ensemble du secteur Ue et de son sous-secteur Uec

La hauteur maximum des bâtiments principaux comptée du faîtage au point le plus bas du terrain naturel est fixée à 14 mètres.

Les règles de hauteur des constructions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, extension, reconstruction après sinistre ou adaptation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions,
- aux ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres, éoliennes...) qui ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Article 11 - Ue : aspect extérieur

Dispositions générales à l'ensemble du secteur Ue et de son sous-secteur Uec

11.1 Sont interdits :

- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région
- Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois,...)
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux

11.2 Adaptation au terrain :

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

11.3 Toitures :

~~Non réglementé. Les toitures des bâtiments fonctionnels devront respecter une pente comprise entre 25 % minimum et 50 % maximum.~~

~~**Nouvelles constructions, extensions et réfection totale des toitures :**~~

~~Les matériaux de couverture utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de teinte rouge terre cuite naturelle.~~

~~Les toitures recouvertes de matériaux réfléchissants sont interdites.~~

~~Les couvertures des extensions devront être réalisées dans les mêmes matériaux que les bâtiments principaux avec les mêmes règles de mise en œuvre.~~

~~**Réparation ou remplacement partiel des toitures :**~~

~~Le remplacement à l'identique pour les matériaux de couverture est admis.~~

11.4 Murs et enduits :

~~Non réglementé. Les couleurs utilisées pour les murs et les enduits devront être choisis dans la palette des sables, gris ou des verts foncés. Cette règle ne s'applique pas pour le bardage bois.~~

~~Le bardage bois est autorisé.~~

11.5 Locaux annexes et constructions :

Les extensions et locaux annexes doivent être de préférence traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal. Les éléments non traditionnels tels que serres ou panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

11.6 Clôtures :

Les clôtures devront présenter un aspect compatible avec le caractère du bâti environnant. En cas d'édification de clôtures sur rue, celles-ci devront assurer la continuité urbaine de la voie par leur implantation, leur hauteur, leur configuration, et les matériaux employés.
L'utilisation de matériaux disgracieux est interdite (palette, tôles,...).

Article 12 - Ue : stationnement

Dispositions générales à l'ensemble du secteur Ue et de son sous-secteur Uec

Généralités

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, sur des emplacements aménagés et adaptés à l'usage.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Règles

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 500 m² de surface de plancher, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour la création d'une surface de plancher inférieure à 60 m² : 2 places de stationnement obligatoires.
Pour la création d'une surface de plancher supérieure à 60 m² : 5 places de stationnement obligatoires.

Article 13 - Ue : espaces libres et plantations

Dispositions générales à l'ensemble du secteur Ue et de son sous-secteur Uec

Des écrans de verdure doivent être réalisés pour masquer les bâtiments et installations d'activités admises dans la zone.

Les plantations d'arbustes et de haies vives devront être composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les différentes espèces végétales recommandées sont listées en annexe du présent règlement.

Les haies devront être polyspécifiques (de plusieurs essences) et il est interdit d'implanter des résineux.

Article 14 - Ue : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 - Ue : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - Ue : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dispositions générales à l'ensemble du secteur Ue et de son sous-secteur Uec

L'aménagement d'une nouvelle voie (publique ou privée) devra prévoir le passage des communications numériques.

Les infrastructures des réseaux de télécommunication et de communication électronique sont à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur. C'est également le cas pour le pré-fibrage des immeubles et maisons individuelles.

Dans les ensembles pavillonnaires, les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les ouvrages de télécommunication et communication électronique en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunication devront être réalisés en conformité avec les exigences techniques et d'ingénierie du gestionnaire de l'ouvrage.

Tout nouveau projet d'aménagement et toute nouvelle extension de réseau devra en outre obligatoirement prévoir le passage des fourreaux nécessaires au raccordement futur à la fibre optique.

Chapitre 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UI

Article 1 - UI : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions et installations à usage :

- d'habitat,
- de commerce,
- d'artisanat,
- d'entrepôts,
- agricole et/ou forestier,
- d'industrie.

Sont également interdits :

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction.
 - Le stationnement de caravanes isolées sauf au lieu de la résidence principale.
 - Les terrains de camping et caravanage, les garages collectifs de caravanes.
 - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Article 2 - UI : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous certaines conditions :

- Les équipements publics ou d'intérêt général **à condition** d'être compatibles avec la proximité des habitations et la vocation du secteur.

Article 3 - UI : accès et voirie

Accès :

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

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

Voiries privées et publiques :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 - UI : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction, installation ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable présent sur la commune.

Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont admis pour la consommation non humaine. Les réseaux particuliers qui peuvent présenter un risque pour la santé publique, notamment risque de retour d'eau sur le réseau public d'eau potable sont soumis aux dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

Assainissement :

Eaux usées

Tout projet de construction, de transformation, de changement de destination et ce même issu d'une division, devra mettre en place un système d'assainissement conforme à la réglementation d'assainissement en vigueur.

Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des effluents et des eaux usées non traités dans les cours d'eau, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Pour les parties communales qui sont desservies pas le réseau d'assainissement collectif :

Toute construction nouvelle produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif peuvent être nécessaires et seront à la charge exclusive du propriétaire.

Pour les parties communales qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

Eaux pluviales

- Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et une rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.
- La récupération des eaux pluviales doit s'effectuer à l'aval de toitures inaccessibles, leurs usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes réglementaires.
- L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées. Le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif et en dernier recours dans le réseau unitaire (sous réserve de l'accord des gestionnaires).

Prescriptions 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 :

- Nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la route départementale, des eaux provenant de propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisations, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement.
- L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par les aménageurs.
- Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur doit réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route peuvent être admis s'il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoir des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils définis par les documents réglementaires de gestion des eaux pluviales et dans la mesure où, le cas échéant, le fossé a été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter. Dans ce cas, une convention passée

entre le département et l'aménageur précise les conditions techniques et financières de calibrage du fossé de la route.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le conseil départemental demande que lui soit transmis les dossiers d'études « loi sur l'eau » relatif à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

Réseau secs :

Les réseaux privés d'électricité et de téléphone à construire ou à rénover sont à enterrer, sauf impossibilité technique. Cette règle concerne les parcelles privées et les voies à créer.

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

Article 5 - UI : caractéristiques des terrains.

Non règlementé.

Article 6 - UI : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Généralités

Les distances, par rapport aux voies existantes, publiques ou privées, à modifier ou à créer, ouvertes ou non à la circulation automobile, et par rapport aux espaces publics, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises et la limite d'emprise de la voie.

Règles

Le point le plus proche de toute construction et installation nouvelle doit être implanté à une distance minimale de 3 mètres.

Dispositions particulières le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération :

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération doivent se conformer aux marges de reculement fixées par le Département :

ROUTES DEPARTEMENTALES			MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Catégorie	Habitations	Autres constructions
43	RIL	1	15 m	15 m
45	RIL	4	15 m	15 m
75	RIL	4	15 m	15 m
207	RIG	2	25 m	20 m

Les marges de recul s'appliquent aux constructions nouvelles situées le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération matérialisées conformément à l'article R1110-2 du code de la route.

Ne sont pas concernés par les marges de recul : les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardin...), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

○ Recul des obstacles latéraux :

Dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, sont recherchées la ou les implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.

○ Servitudes de visibilité :

Les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

Article 7 – UI : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations nouvelles seront implantées :

- soit sur limite,
- soit à une distance minimale de 3 mètres.

Article 8 - UI : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 9 - UI : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 - UI : hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11 - UI : aspect extérieur

Non réglementé.

Article 12 - UI : stationnement

Non réglementé.

Article 13 - UI : espaces libres et plantations

Non réglementé.

Article 14 - UI : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 - UI : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - UI : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE III : LES ZONES A URBANISER

Caractère de la zone AU

Comme indiqué à l'article R.123-6 du code de l'urbanisme : « *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* »

Certaines parties de ces secteurs sont concernées par une servitude liée à la protection des monuments historiques.

Certaines parties de ces secteurs sont concernées par un risque d'inondation repéré au plan de zonage. Dans ce cas, la réglementation du Plan de Prévention des Risques liées aux inondations s'applique et prévaut sur celle énoncée dans le règlement du PLU.

Définition des différents secteurs de la zone AU :

Caractère du secteur **1AUh**

Il s'agit des secteurs à caractère naturel destinés à être urbanisés.

L'affectation dominante de ces secteurs est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

Les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, sont présents en capacité suffisante pour desservir les activités à implanter sur l'ensemble de la zone.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la vocation des secteurs de la zone.

Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUh

Article 1 – 1AUh : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions et installations à usage :

- agricole et/ou forestier,
- industrie.

Sont interdites les implantations nouvelles concernant les activités commerciales ou leurs extensions.

Sont également interdits :

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction.
 - Le stationnement de caravanes isolées sauf au lieu de la résidence principale.
 - Les terrains de camping et caravanage, les garages collectifs de caravanes.
 - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Article 2 – 1AUh : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous certaines conditions :

- Les travaux de réfection, d'adaptation, d'extension ou le changement de destination **à condition** de ne pas porter atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier, artisanal, de bureaux, et ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif **à condition** d'être compatibles avec la proximité des habitations.
- Les constructions et installations à usage de commerce **à condition** d'être limitées à 100m² de surface de plancher (extensions et changements de destination compris).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées et nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et au fonctionnement des activités exercées dans le secteur de zone, **à condition** d'être compatibles avec le voisinage des habitations et de ne pas générer un périmètre de protection.

Article 3 – 1AUh : accès et voirie

Accès :

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. (cf. dispositions générales)

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

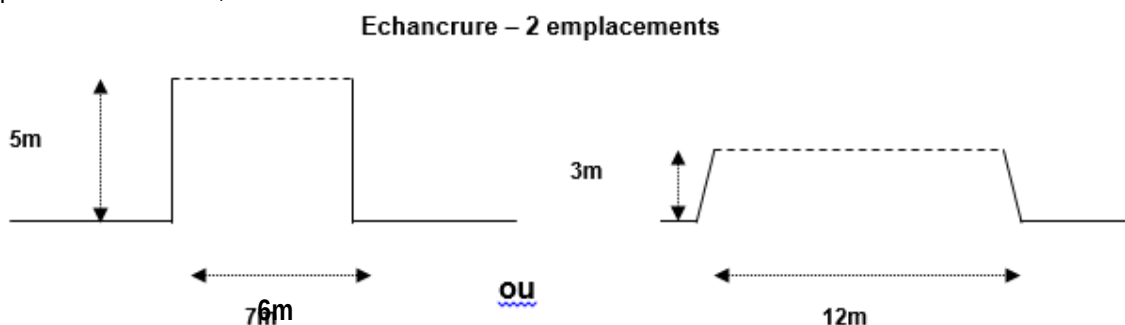
Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

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

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

Les accès doivent être d'un minimum de 4 mètres.

Les garages et portails seront situés en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées. Il doit être prévu une échancrure devant permettre le stationnement de 2 véhicules. Les échancrures doivent respecter au minimum, les dimensions suivantes :



Voiries privées et publiques :

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

Les voies en impasse desservant à partir de 3 lots doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 – 1AUh : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction, installation ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable présent sur la commune.

Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont admis pour la consommation non humaine.

Les réseaux particuliers qui peuvent présenter un risque pour la santé publique, notamment risque de retour d'eau sur le réseau public d'eau potable sont soumis aux dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

Assainissement :

Eaux usées :

Tout projet de construction, de transformation, de changement de destination et ce même issu d'une division, devra mettre en place un système d'assainissement conforme à la réglementation d'assainissement en vigueur.

Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des effluents et des eaux usées non traités dans les cours d'eau, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Pour les parties communales qui sont desservies pas le réseau d'assainissement collectif :

Toute construction nouvelle produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif peut être nécessaire et seront à la charge exclusive du propriétaire.

Pour les parties communales qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

Eaux pluviales :

- Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et une rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

- La récupération des eaux pluviales doit s'effectuer à l'aval de toitures inaccessibles, leurs usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes règlementaires.
- L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées. Le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif et en dernier recours dans le réseau unitaire (sous réserve de l'accord des gestionnaires).

Prescriptions 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 :

- Nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la route départementale, des eaux provenant de propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisations, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement.
- L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par les aménageurs.
- Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur doit réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route peuvent être admis s'il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoir des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils définis par les documents règlementaires de gestion des eaux pluviales et dans la mesure où, le cas échéant, le fossé a été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter. Dans ce cas, une convention passée entre le département et l'aménageur précise les conditions techniques et financières de calibrage du fossé de la route.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le conseil départemental demande que lui soit transmis les dossiers d'études « loi sur l'eau » relatif à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

Réseau secs :

Les réseaux privés d'électricité et de téléphone à construire ou à rénover sont à enterrer, sauf impossibilité technique. Cette règle concerne les parcelles privées et les voies à créer.

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

Article 5 – 1AUh : caractéristiques des terrains.

Non règlementé.

Article 6 – 1AUh : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Généralités

Les distances, par rapport aux voies existantes, publiques ou privées, à modifier ou à créer, ouvertes ou non à la circulation automobile, et par rapport aux espaces publics, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises et la limite d'emprise de la voie.

Règles

Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation autorisée par le présent règlement doit être situé à une distance comprise entre 3 et 8 mètres.

Dispositions particulières le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération :

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération doivent se conformer aux marges de reculement fixées par le Département :

ROUTES DEPARTEMENTALES			MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Catégorie	Habitations	Autres constructions
43	RIL	1	15 m	15 m
45	RIL	4	15 m	15 m
75	RIL	4	15 m	15 m
207	RIG	2	25 m	20 m

Les marges de recul s'appliquent aux constructions nouvelles situées le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération matérialisées conformément à l'article R1110-2 du code de la route.

Ne sont pas concernés par les marges de recul : les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardin...), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

○ recul des obstacles latéraux :

Dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, sont recherchées la ou les

implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.

○ Les extensions de bâtiments existants :

Tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne doit pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

○ Servitudes de visibilité :

Les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

Dispositions particulières le long des autres voies :

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations annexes à usage d'habitat à édifier en arrière d'une construction principale. Dans ce cas, l'implantation de ces dites constructions pourra se faire au-delà de la distance maximum imposée par certaines dispositions particulières par secteur (ci-après),
- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas la règle générale ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale, (voir schéma ci-dessous)

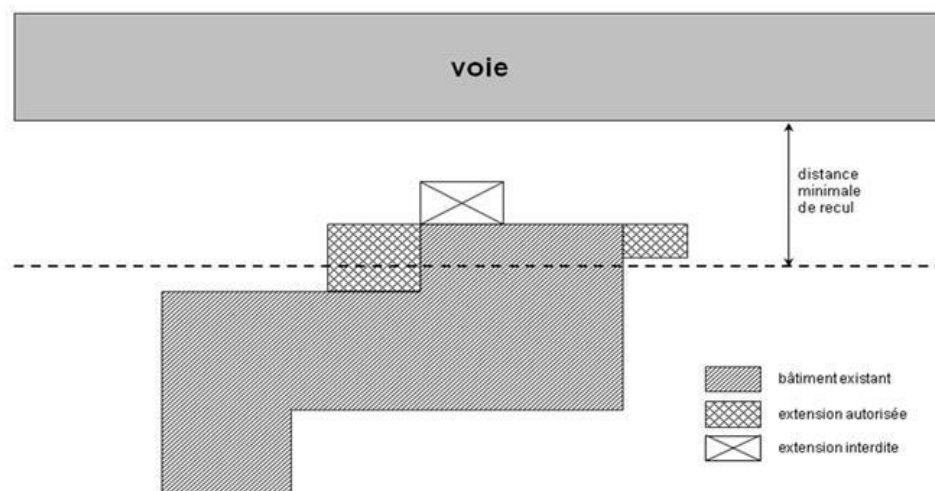


Schéma explicatif pour les extensions des bâtiments non conformes à la règle

- en cas de rénovation ou de reconstruction après sinistre d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux,
- aux ouvrages à caractère technique, dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre,
- aux rampes handicapés.

Article 7 – 1AUh : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations nouvelles à usage d'habitation seront implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 3 mètres.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre,
- aux rampes handicapés.

Article 8 – 1AUh : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 9 – 1AUh : emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à usage d'entrepôt est limitée à 40 m².

Article 10 – 1AUh : hauteur des constructions

Les règles de hauteur des constructions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres, éoliennes...) qui ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximum des bâtiments principaux au point le plus bas du terrain naturel est fixée à 10 mètres au faîtage et à 7 mètres à l'acrotère (en cas de toiture terrasse).

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres au faîtage.

Les constructions implantées sur limite séparative seront limitées à 4 mètres de hauteur hors tout.

Article 11 – 1AUh : aspect extérieur

11.1 Adaptation au terrain :

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci.

11.2 Toitures : (bâtiments principaux, annexes, extensions) :

Nouvelles constructions et rénovations complètes (bâtiments principaux et annexes) :

Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente comprise entre 30 et 60 %.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures terrasses non végétalisées ou les toitures à 1 pan sont autorisées uniquement sur les annexes ou sur les extensions de moins de 50 m² de surface au sol.

Les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés, comme aspect et comme couleur, aux tuiles couleur rouge terre cuite ou rouge nuancé. Les couleurs trop vives ou trop pâles et les tuiles panachées sont interdites. Les tuiles flammées ou paillées et de style provençal sont interdites.

Les dispositions précitées concernant les toitures ne s'appliquent pas pour les vérandas et les couvertures des piscines.

11.3 Réparation ou rénovation partielle (bâtiments principaux et annexes) :

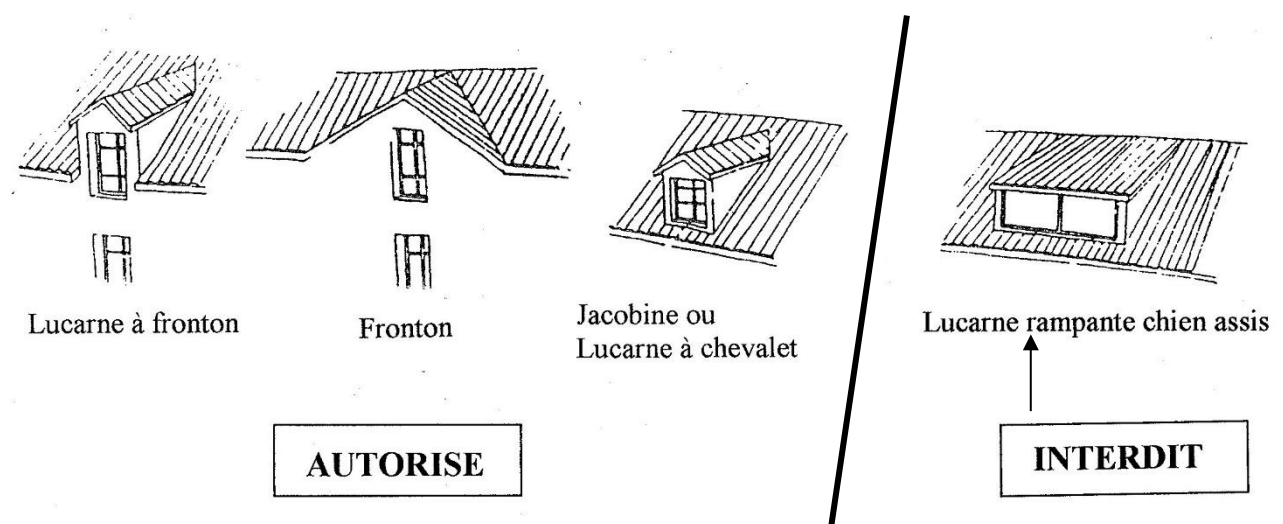
Le remplacement à l'identique pour les matériaux de couverture est autorisé dans le cadre des rénovations partielles de toiture.

11.4 Extensions (bâtiments principaux et annexes) :

Les toitures terrasses non végétalisées ou les toitures à 1 pan sont autorisées uniquement sur les annexes ou sur les extensions de moins de 50 m² de surface au sol.

Les couvertures des extensions devront être réalisées dans les mêmes matériaux que les bâtiments principaux avec les mêmes règles de mise en œuvre.

Pour l'ensemble des constructions et extensions, les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis et jacobine). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton sont admis.



11.5 Murs et enduits :

Pour l'ensemble des constructions et extensions se reporter au nuancier déposé en mairie.

Les fausses pierres et imitations de pierre sont rigoureusement interdites.

Les enduits de couleur vive, blanche, à gros relief, ainsi que le ciment gris sont à exclure.

11.6 Locaux annexes – extensions :

Pour l'ensemble des constructions et extensions se reporter au nuancier déposé en mairie.

Les constructions d'abris de jardin en bois traité, de type chalet de jardin, sont autorisées à condition que leur surface soit inférieure à 20 m². Ils devront toutefois s'intégrer à leur environnement immédiat.

Les éléments non traditionnels tels que serres, véranda ou panneaux solaires sont autorisés et doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

11.7 Clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront le moins visible possible et constituées :

- d'un grillage dont la hauteur n'excède pas 1,50 m, doublé éventuellement d'une haie vive d'essences locales ou des grillages de couleur neutre.
- d'un mur bas traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, surmonté d'un garde-corps ou d'un grillage. La hauteur maximum de l'édifice est fixée à 1.50 m.
- d'un mur haut traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux d'une hauteur maximum de 1.50 m maximum.

D'une manière générale, les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisants sont interdits.

11.8 Architectures sans tradition locale :

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.

11.9 Architecture de caractère et architecture contemporaine :

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus est autorisé sous réserve de prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et d'être soumis pour l'avis conforme de l'autorité compétente.

Article 12 – 1AUh : stationnement

Généralités

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, sur des emplacements aménagés et adaptés à l'usage.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Règles

Pour les constructions à usage artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération la totalité des emplacements de stationnements exigés, l'aménagement de ceux-ci sur un autre terrain sera admis à la condition d'être situés à moins de 100 mètres.

Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 500 m² de surface de plancher, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour la création d'une surface de plancher supérieure à 60 m² : 3 places de stationnement obligatoires.

Article 13 – 1AUh : espaces libres et plantations

Les plantations d'arbustes et de haies vives devront être composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les différentes espèces végétales recommandées sont listées en annexe du présent règlement.

Les haies devront être polyspécifiques (de plusieurs essences) et il est interdit d'implanter des résineux.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. 60 % de la surface non construite de la parcelle devra rester perméable aux eaux pluviales.

Article 14 – 1AUh : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non règlementé.

Article 15 – 1AUh : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article 1AUh : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

L'aménagement d'une nouvelle voie (publique ou privée) devra prévoir le passage des communications numériques.

Les infrastructures des réseaux de télécommunication et de communication électronique sont à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur. C'est également le cas pour le pré-fibrage des immeubles et maisons individuelles.

Dans les ensembles pavillonnaires, les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les ouvrages de télécommunication et communication électronique en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunication devront être réalisés en conformité avec les exigences techniques et d'ingénierie du gestionnaire de l'ouvrage.

Tout nouveau projet d'aménagement et toute nouvelle extension de réseau devra en outre obligatoirement prévoir le passage des fourreaux nécessaires au raccordement futur à la fibre optique.

TITRE IV : LA ZONE AGRICOLE

Caractère de la zone A :

Comme indiqué à l'article R.123-7 du code de l'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* ».

Certaines parties de ces secteurs sont concernées par une servitude liée à la protection des monuments historiques.

Certaines parties de ces secteurs sont concernées par un risque d'inondation repéré au plan de zonage. Dans ce cas, la réglementation du Plan de Prévention des Risques liées aux inondations s'applique et prévaut sur celle énoncée dans le règlement du PLU.

Elle est divisée en 2 secteurs différents :

- **Ac** : espaces agricoles disposant d'une constructibilité axée sur les exploitations agricoles.
- **An** : secteur protégé et inconstructible du fait de la proximité avec les zones d'habitation et/ou de l'impact paysagé potentiel.

La zone agricole ne permet pas des projets, aménagements ou constructions supplémentaires au regard des possibilités offertes au sens de l'article L151-11 du code de l'urbanisme. Aucun STECAL n'est de fait présent en zone agricole au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la vocation des secteurs de la zone.

Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ac

Article 1 - Ac : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article 2 - Ac : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous condition :

Les constructions et installations à condition :

- d'être liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole,
- de prendre en compte l'existence du corridor écologique identifié sur le plan de zonage notamment :
 - au niveau de l'implantation des bâtiments (articles 6 et 7) et des clôtures (article 11),
 - en observant un recul de 30 mètres de toute limite des secteurs de la zone N,
 - en observant un recul maximal de 30 mètres des bâtiments agricoles existants pour les exploitations en place au moment de l'approbation du PLU.

Les travaux nécessaires à l'exploitation des ressources agricoles à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel du secteur de zone.

A la double condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
- les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables, cheminements piétonniers et parkings perméables,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Les changements de destination des bâtiments repérés au plan de zonage à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les extensions, adaptations et réfections des constructions à usage d'habitation à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les extensions mesurées des habitations sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, à condition que la surface initiale soit supérieure à 60 m², **et** que la surface totale de plancher après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions)

Les annexes des constructions à usage d'habitation **à la double condition** d'être nécessaires à une construction à usage d'habitat principal déjà existante à la date de l'approbation du PLU et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes aux habitations existantes sont autorisées sur un seul niveau et **dans la limite** de 50 m² maximum de surface de plancher (total des annexes ~~hors piscines~~). La surface totale de plancher après travaux n'excèdera pas 250 m² (bâtiment principal + total des annexes, hors piscine).

La somme des surfaces des constructions à destination d'habitation (bâtiment principal + total des annexes hors piscine + extensions) ne peut dépasser 250 m² de surface de plancher. L'emprise au sol des piscines sera également limitée à 50 m².

Article 3 - Ac : accès et voirie

Accès :

Les accès doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. (cf. dispositions générales)

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 - Ac : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction, installation ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable pourra être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable présent sur la commune ou à une source privée.

Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont admis pour la consommation non humaine.

Les réseaux particuliers qui peuvent présenter un risque pour la santé publique, notamment risque de retour d'eau sur le réseau public d'eau potable sont soumis aux dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

Assainissement :

Eaux usées :

Tout projet de construction, de transformation, de changement de destination et ce même issu d'une division, devra mettre en place un système d'assainissement conforme à la réglementation d'assainissement en vigueur.

Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des effluents et des eaux usées non traités dans les cours d'eau, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Pour les parties communales qui sont desservies pas le réseau d'assainissement collectif :

Toute construction nouvelle produisant des eaux usées, à l'exception des bâtiments d'exploitation agricole, doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif peut être nécessaire et seront à la charge exclusive du propriétaire.

Pour les parties communales qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

Eaux pluviales :

- Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et une rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.
- La récupération des eaux pluviales doit s'effectuer à l'aval de toitures inaccessibles, leurs usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes réglementaires.
- L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées. Le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif et en dernier recours dans le réseau unitaire (sous réserve de l'accord des gestionnaires).

Prescriptions 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 :

- Nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la route départementale, des eaux provenant de propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisations, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement.
- L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par les aménageurs.
- Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur doit réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route peuvent être admis s'il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoir des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils définis par les documents réglementaires de gestion des eaux pluviales et dans la mesure où, le cas échéant, le fossé a été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter. Dans ce cas, une convention passée entre le département et l'aménageur précise les conditions techniques et financières de calibrage du fossé de la route.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le conseil départemental demande que lui soit transmis les dossiers d'études « loi sur l'eau » relatif à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

Réseau secs :

Les réseaux privés d'électricité et de téléphone à construire ou à rénover sont à enterrer, sauf impossibilité technique. Cette règle concerne les parcelles privées et les voies à créer.

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

Article 5 - Ac : caractéristiques des terrains.

Non règlementé.

Article 6 - Ac : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Généralités

Les distances, par rapport aux voies existantes, publiques ou privées, à modifier ou à créer, ouvertes ou non à la circulation automobile, et par rapport aux espaces publics, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises et la limite d'emprise de la voie.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.

Règles

Le point le plus proche de toute construction et installation nouvelle doit être implanté à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier. Cette distance est portée à 15 mètres au sein du corridor écologique identifié sur le plan de zonage.

Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation doit être situé à une distance minimum de 3 mètres.

Dispositions particulières le long des routes départementales 8, 31 et 51 :

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération doivent se conformer aux marges de reculement fixées par le Département :

ROUTES DEPARTEMENTALES			MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Catégorie	Habitations	Autres constructions
43	RIL	1	15 m	15 m
45	RIL	4	15 m	15 m
75	RIL	4	15 m	15 m
207	RIG	2	25 m	20 m

Les marges de recul s'appliquent aux constructions nouvelles situées le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération matérialisées conformément à l'article R1110-2 du code de la route.

Ne sont pas concernés par les marges de recul : les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardin...), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

○ recul des obstacles latéraux :

Dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, sont recherchées la ou les

implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.

○ Les extensions de bâtiments existants :

Tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne doit pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

○ Servitudes de visibilité :

Les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

Dispositions particulières le long des autres voies :

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas la règle générale ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale, (voir schéma ci-dessous)

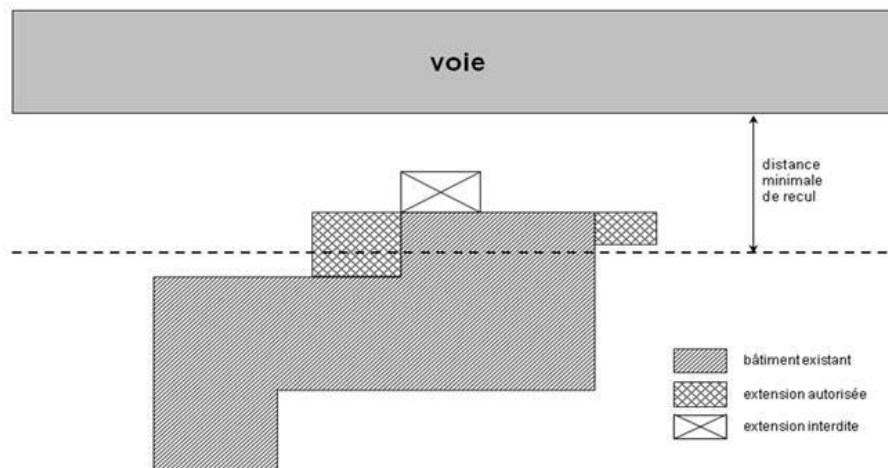


Schéma explicatif pour les extensions des bâtiments non conformes à la règle

- en cas de rénovation ou de reconstruction après sinistre d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux ouvrages à caractère technique, dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.
- aux rampes handicapés.

Article 7 - Ac : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative. Cette distance est portée à 15 mètres au sein du corridor écologique identifié sur le plan de zonage.

Les constructions ou installations nouvelles seront implantées soit en limite séparative soit avec un retrait supérieur ou égal à 4 mètres.

Les extensions des constructions à usage d'habitat ne peuvent modifier la distance observée entre la limite séparative et le nu de la façade.

Article 8 - Ac : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les distances indiquées sont mesurées entre le nu de la façade de la construction principale et le point le plus proche de l'annexe.

Le point le plus proche d'une annexe d'une construction à destination usage d'habitat ne peut être situé au-delà de 20 mètres de la construction principale.

Article 9 - Ac : emprise au sol

La surface d'emprise au sol et/ou de surface de plancher des annexes à destination d'habitation, ne pourra pas excéder 50 m², dans la limite de 3 annexes maximum.

~~La surface d'une annexe à usage d'habitat ne peut dépasser 50 m².~~

~~La somme des surfaces des constructions à usage d'habitat (bâtiment principal + total des annexes hors piscine + extensions) ne peut dépasser 250 m² de surface de plancher.~~

Article 10 - Ac : hauteur des constructions

La hauteur maximum d'une construction ou d'une installation nouvelle à usage agricole au point le plus bas du terrain naturel est fixée à 14 mètres au faîtage.

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitat au point le plus bas du terrain naturel est fixée à 10 mètres au faîtage et à 7 mètres à l'acrotère (en cas de toiture terrasse).

La hauteur des annexes et des extensions est limitée à 4 mètres au faîtage.

Article 11 - Ac : aspect extérieur

Pour les bâtiments d'habitations

11.1 Adaptation au terrain :

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci.

11.2 Toitures : (bâtiments principaux, annexes, extensions) :

Nouvelles constructions et rénovations complètes (bâtiments principaux et annexes) :

Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente comprise entre 30 et 60 %.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures terrasses non végétalisées ou les toitures à 1 pan sont autorisées uniquement sur les annexes ou sur les extensions de moins de 50 m² de surface au sol.

Les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés, comme aspect et comme couleur, aux tuiles couleur rouge terre cuite ou rouge nuancé. Les couleurs trop vives ou trop pâles et les tuiles panachées sont interdites. Les tuiles flammées ou paillées et de style provençal sont interdites.

Les dispositions précitées concernant les toitures ne s'appliquent pas pour les vérandas et les couvertures des piscines.

11.3 Réparation ou rénovation partielle (bâtiments principaux et annexes) :

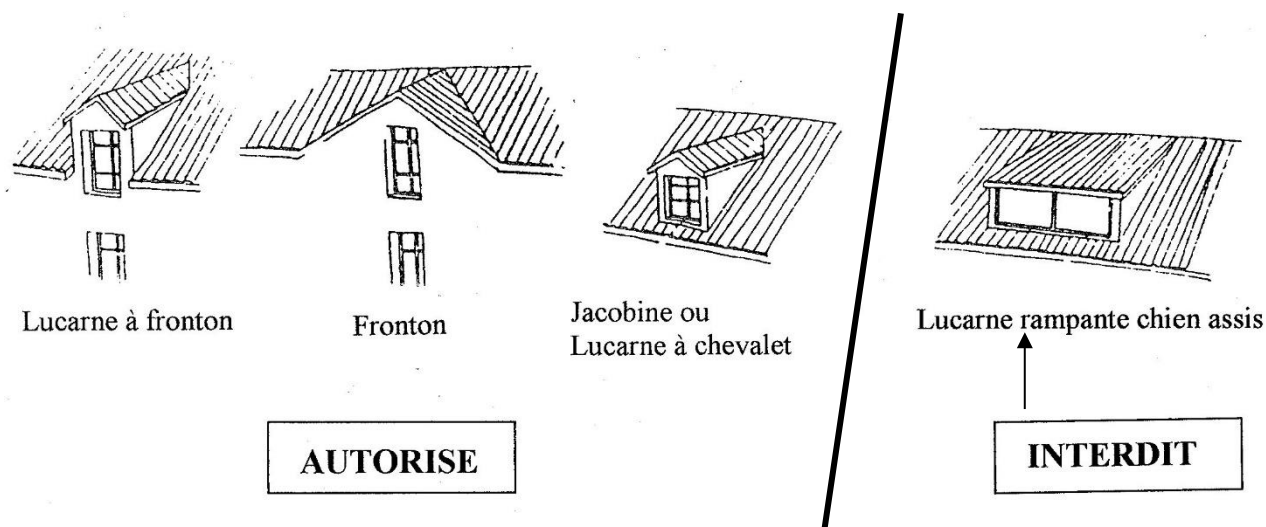
Le remplacement à l'identique pour les matériaux de couverture est autorisé dans le cadre des rénovations partielles de toiture.

11.4 Extensions (bâtiments principaux et annexes) :

Les toitures terrasses non végétalisées ou les toitures à 1 pan sont autorisées uniquement sur les annexes ou sur les extensions de moins de 50 m² de surface au sol.

Les couvertures des extensions devront être réalisées dans les mêmes matériaux que les bâtiments principaux avec les mêmes règles de mise en œuvre.

Pour l'ensemble des constructions et extensions, les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis et jacobine). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton sont admis.



11.5 Murs et enduits :

Pour l'ensemble des constructions et extensions se reporter au nuancier déposé en mairie.

Les fausses pierres et imitations de pierre sont rigoureusement interdites.

Les enduits de couleur vive, blanche, à gros relief, ainsi que le ciment gris sont à exclure.

11.6 Locaux annexes – extensions :

Pour l'ensemble des constructions et extensions se reporter au nuancier déposé en mairie.

Lorsqu'il existe un bâtiment principal ne répondant pas aux normes énoncées ci-dessus, les extensions et les bâtiments annexes pourront être réalisés avec des matériaux et des couleurs similaires à ceux du bâtiment existant s'ils présentent un aspect satisfaisant.

Les constructions d'abris de jardin en bois traité, de type chalet de jardin, sont autorisées à condition que leur surface soit inférieure à 20 m². Ils devront toutefois s'intégrer à leur environnement immédiat.

Les éléments non traditionnels tels que serres, véranda ou panneaux solaires sont autorisés et doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

11.7 Clôtures :

Les clôtures pour les bâtiments d'habitation, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront le moins visible possible et constituées :

- d'un grillage dont la hauteur n'excède pas 1,50 m, doublé éventuellement d'une haie vive d'essences locales ou des grillages de couleur neutre,

- d'un mur bas traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, surmonté d'un garde-corps ou d'un grillage. La hauteur maximum de l'édifice est fixée à 1.50 m,
- d'un mur haut traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux d'une hauteur maximum de 1.50 m maximum.

Dans le cas où un mur de clôture serait déjà construit sur la propriété voisine, le mur à édifier devra l'être dans le prolongement, sans pouvoir toutefois dépasser 2 m de hauteur.

D'une manière générale, les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisants sont interdits.

Au sein du corridor écologique, elles ne devront pas faire obstacle à la circulation de la microfaune sur toute la longueur du linéaire.

11.8 Architectures sans tradition locale :

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.

11.9 Architecture de caractère et architecture contemporaine :

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus est autorisé sous réserve de prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et d'être soumis pour l'avis conforme de l'autorité compétente.

Pour les autres bâtiments fonctionnels

11.10 Sont interdits :

- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région
- Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois,...)
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux

11.11 Adaptation au terrain :

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

11.12 Toitures :

Les toitures des bâtiments agricoles fonctionnels devront respecter une pente comprise entre 15 % minimum et 50 % maximum.

Nouvelles constructions, extensions et réfection totale des toitures :

Les matériaux de couverture utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de teinte rouge terre cuite naturelle.

L'installation de panneaux photovoltaïques est autorisée.

Les couvertures des extensions devront être réalisées dans les mêmes matériaux que les bâtiments principaux avec les mêmes règles de mise en œuvre.

Réparation ou remplacement partiel des toitures :

Le remplacement à l'identique pour les matériaux de couverture est admis.

11.13 Murs et enduits :

Les couleurs utilisées pour les murs et les enduits devront être choisis dans la palette des sables, gris ou des verts foncés. Cette règle ne s'applique pas pour le bardage bois.

Les bâtiments d'élevage de type tunnel devront être de couleur sombre (vert kaki par exemple), les bâches de couleur blanche sont interdites.

Le bardage bois est autorisé.

11.14 Locaux annexes et constructions :

Les extensions et locaux annexes doivent être de préférence traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal. Les éléments non traditionnels tels que serres ou panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

11.15 Clôtures :

Au sein du corridor écologique, elles ne devront pas faire obstacle à la circulation de la microfaune sur toute la longueur du linéaire.

Article 12 - Ac : stationnement

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

Article 13 - Ac : espaces libres et plantations

Les plantations d'arbustes et de haies vives devront être composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les différentes espèces végétales recommandées sont listées en annexe du présent règlement.

Les haies devront être polyspécifiques (de plusieurs essences) et il est interdit d'implanter des résineux.

Article 14 - Ac : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 - Ac : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - Ac : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR An

Article 1 - An : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article 2 - An : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous condition :

Les serres **à condition** d'être inférieures à une emprise au sol de 125 m² et d'être limitées aux dimensions suivantes :

- 5 mètres en largeur maximum,
- 25 mètres en longueur maximum,
- 3,5 mètres en hauteur hors tout.

Les travaux nécessaires à l'exploitation des ressources agricoles **à condition** qu'ils soient compatibles avec le caractère du secteur de zone.

A la double condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
- les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables, cheminements piétonniers et parkings perméables,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Les changements de destination des bâtiments repérés au plan de zonage **à condition** de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les extensions, adaptations et réfections des constructions à usage d'habitation **à condition** qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les extensions mesurées des habitations sont autorisées **dans la limite** de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, **à condition** que la surface initiale soit supérieure à 60 m², **et** que la surface totale de plancher après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions).

Les annexes des constructions à usage d'habitation **à la double condition** d'être nécessaires à une construction à usage d'habitat principal déjà existante à la date de l'approbation du PLU et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes aux habitations existantes sont autorisées sur un seul niveau et **dans la limite** de 50 m² maximum de surface de plancher (total des annexes ~~hors piscines~~). La surface totale de plancher après travaux n'excèdera pas 250 m² (bâtiment principal + total des annexes, hors piscine).

La somme des surfaces des constructions à destination d'habitation (bâtiment principal + total des annexes hors piscine + extensions) ne peut dépasser 250 m² de surface de plancher. L'emprise au sol des piscines sera également limitée à 50 m².

Article 3 - An : accès et voirie

Non règlementé.

Article 4 - An : desserte par les réseaux

Non règlementé.

Article 5 - An : caractéristiques des terrains.

Non règlementé.

Article 6 - An : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Généralités

Les distances, par rapport aux voies existantes, publiques ou privées, à modifier ou à créer, ouvertes ou non à la circulation automobile, et par rapport aux espaces publics, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises et la limite d'emprise de la voie.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.

Règles

Le point le plus proche de toute construction et installation nouvelle doit être implanté à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier. Cette distance est portée à 15 mètres au sein du corridor écologique identifié sur le plan de zonage.

Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation doit être situé soit sur limite d'emprise publique, soit au-delà de 3 mètres.

Les extensions des constructions à usage d'habitat ne peuvent modifier la distance observée entre la limite d'emprise et le nu de la façade.

Dispositions particulières le long des routes départementales 8, 31 et 51 :

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération doivent se conformer aux marges de reculement fixées par le Département :

ROUTES DEPARTEMENTALES			MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Catégorie	Habitations	Autres constructions
43	RIL	1	15 m	15 m
45	RIL	4	15 m	15 m
75	RIL	4	15 m	15 m
207	RIG	2	25 m	20 m

Les marges de recul s'appliquent aux constructions nouvelles situées le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération matérialisées conformément à l'article R1110-2 du code de la route.

Ne sont pas concernés par les marges de recul : les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardin...), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

- recul des obstacles latéraux :

Dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, sont recherchées la ou les implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.

- Les extensions de bâtiments existants :

Tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne doit pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

- Servitudes de visibilité :

Les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

Article 7 - An : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

Les constructions ou installations nouvelles seront implantées soit en limite séparative soit avec un retrait supérieur ou égal à 4 mètres. Cette distance est portée à 15 mètres au sein du corridor écologique identifié sur le plan de zonage.

Les extensions des constructions à usage d'habitat ne peuvent modifier la distance observée entre la limite séparative et le nu de la façade.

Article 8 - An : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les distances indiquées sont mesurées entre le nu de la façade de la construction principale et le point le plus proche de l'annexe.

Le point le plus éloigné d'une annexe d'une construction à usage d'habitat ne peut être situé au-delà de 20 mètres de la construction principale.

Article 9 - An : emprise au sol

La surface d'emprise au sol et/ou de surface de plancher des annexes à destination d'habitation, ne pourra pas excéder 50 m², dans la limite de 3 annexes maximum.

~~La surface d'une annexe à usage d'habitat ne peut dépasser 50 m².~~

~~La somme des surfaces des constructions à usage d'habitat (bâtiment principal + total des annexes hors piscine + extensions) ne peut dépasser 250 m² de surface de plancher.~~

Les serres ne peuvent dépasser une emprise au sol de 125 m².

Article 10 - An : hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11 - An : aspect extérieur

Au sein du corridor écologique, les clôtures ne devront pas faire obstacle à la circulation de la microfaune sur toute la longueur du linéaire.

Article 12 - An : stationnement

Non réglementé.

Article 13 - An : espaces libres et plantations

Non réglementé.

Article 14 - An : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 - An : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - An : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

TITRE V : LA ZONE NATURELLE

Caractère de la zone N

Comme indiqué à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme : « 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.

Certaines parties de ces secteurs sont concernées par une servitude liée à la protection des monuments historiques.

Certaines parties de ces secteurs sont concernées par un risque d'inondation repéré au plan de zonage. Dans ce cas, la réglementation du Plan de Prévention des Risques liées aux inondations s'applique et prévaut sur celle énoncée dans le règlement du PLU.

Elle est divisée en 2 secteurs différents :

- **Na** : espaces boisés disposant d'une constructibilité axée sur les exploitations forestières.
- **NI** : sites de loisirs ou de tourisme.

Le secteur Na ne permet pas des projets, aménagements ou constructions supplémentaires au regard des possibilités offertes au sens de l'article L151-11 du code de l'urbanisme. En revanche, les secteurs **Na Ne et NI constituent des STECAL conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme.**

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Na

Article 1 - Na : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article 2 - Na : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous condition :

L'édification et la transformation de clôtures **à condition** d'être nécessaires aux activités admises dans le secteur de zone.

Les travaux nécessaires à l'exploitation des ressources forestières **à condition** qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel du secteur de zone.

A la double condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
- les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables, cheminements piétonniers et parkings perméables.
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Article 3 - Na : accès et voirie

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. (cf. dispositions générales)

Article 4 - Na : desserte par les réseaux

Non règlementé.

Article 5 - Na : caractéristiques des terrains.

Non règlementé.

Article 6 - Na : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Généralités :

Les distances, par rapport aux voies existantes, publiques ou privées, à modifier ou à créer, ouvertes ou non à la circulation automobile, et par rapport aux espaces publics, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises et la limite d'emprise de la voie.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.

Règles :

Le point le plus proche de toute construction et installation nouvelle doit être implanté à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation autorisée par le présent règlement doit être situé soit sur limite d'emprise publique, soit à une distance minimum de 3 mètres.

Dispositions particulières le long des routes départementales 8, 31 et 51 :

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération doivent se conformer aux marges de reculement fixées par le Département :

ROUTES DEPARTEMENTALES			MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Catégorie	Habitations	Autres constructions
43	RIL	1	15 m	15 m
45	RIL	4	15 m	15 m
75	RIL	4	15 m	15 m
207	RIG	2	25 m	20 m

Les marges de recul s'appliquent aux constructions nouvelles situées le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération matérialisées conformément à l'article R1110-2 du code de la route.

Ne sont pas concernés par les marges de recul : les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardin...), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

○ Recul des obstacles latéraux :

Dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, sont recherchées la ou les implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.

○ Les extensions de bâtiments existants :

Tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne doit pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

○ Servitudes de visibilité :

Les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

Dispositions particulières le long des autres voies :

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas la règle générale ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale, (voir schéma ci-dessous)

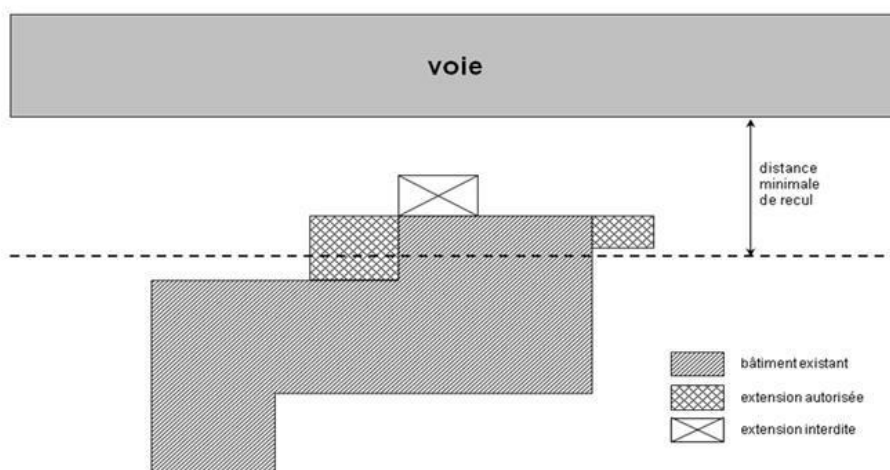


Schéma explicatif pour les extensions des bâtiments non conformes à la règle

- en cas de rénovation ou de reconstruction après sinistre d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux,
- aux ouvrages à caractère technique, dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre,

- aux rampes handicapés.

Article 7 - Na : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations nouvelles seront implantées soit en limite séparative soit en respectant un retrait supérieur ou égal à 4 mètres.

Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

Article 8 - Na : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 9 - Na : emprise au sol

La surface d'emprise au sol et/ou de surface de plancher des annexes à destination d'habitation, ne pourra pas excéder 50 m², dans la limite de 3 annexes maximum.

La somme des surfaces des constructions à destination d'habitation (bâtiment principal + total des annexes hors piscine + extensions) ne peut dépasser 250 m² de surface de plancher. L'emprise au sol des piscines sera également limitée à 50 m².

~~Non règlementé.~~

Article 10 - Na : hauteur des constructions

La hauteur maximum d'une construction ou d'une installation nouvelle au point le plus bas du terrain naturel est fixée à 7 mètres hors tout.

Article 11 - Na : aspect extérieur

Non règlementé.

Au sein du corridor écologique, les clôtures ne devront pas faire obstacle à la circulation de la microfaune sur toute la longueur du linéaire.

Article 12 - Na : stationnement

Non réglementé.

Article 13 - Na : espaces libres et plantations

Non réglementé.

Article 14 - Na : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 - Na : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - Na : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEURS NI

Article 1 – NI : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article 2 – NI : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions et installations **à condition** :
 - d'être en lien avec le caractère de la zone de loisirs,
 - d'être cohérentes avec l'occupation actuelle du secteur,
 - qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site,
 - que la densité de l'ensemble des constructions soit égale ou inférieure à 0,3.
- Les équipements publics d'intérêt collectif sont également autorisés (bassin de rétention, etc.) **à condition** de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

Article 3 – NI : accès et voirie

Accès :

Les accès doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. (cf. dispositions générales)

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 – NI : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction, installation ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable présent sur la commune.

Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont admis pour la consommation non humaine.

Les réseaux particuliers qui peuvent présenter un risque pour la santé publique, notamment risque de retour d'eau sur le réseau public d'eau potable sont soumis aux dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

Assainissement :

Eaux usées :

Tout projet de construction, de transformation, de changement de destination et ce même issu d'une division, devra mettre en place un système d'assainissement conforme à la réglementation d'assainissement en vigueur.

Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des effluents et des eaux usées non traités dans les cours d'eau, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Pour les parties communales qui sont desservies pas le réseau d'assainissement collectif :

Toute construction nouvelle produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif peut être nécessaire et seront à la charge exclusive du propriétaire.

Pour les parties communales qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

Eaux pluviales :

- Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et une rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.
- L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées. Le

rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif et en dernier recours dans le réseau unitaire (sous réserve de l'accord des gestionnaires).

Prescriptions 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 :

- Nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la route départementale, des eaux provenant de propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisations, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement.
- L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par les aménageurs.
- Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur doit réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route peuvent être admis s'il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoir des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils définis par les documents réglementaires de gestion des eaux pluviales et dans la mesure où, le cas échéant, le fossé a été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter. Dans ce cas, une convention passée entre le département et l'aménageur précise les conditions techniques et financières de calibrage du fossé de la route.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le conseil départemental demande que lui soit transmis les dossiers d'études « loi sur l'eau » relatif à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

Réseau secs :

Les réseaux privés d'électricité et de téléphone à construire ou à rénover sont à enterrer, sauf impossibilité technique. Cette règle concerne les parcelles privées et les voies à créer.

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

Article 5 – NI : caractéristiques des terrains.

Non règlementé.

Article 6 – NI : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Généralités :

Les distances, par rapport aux voies existantes, publiques ou privées, à modifier ou à créer, ouvertes ou non à la circulation automobile, et par rapport aux espaces publics, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises et la limite d'emprise de la voie.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.

Règles :

Le point le plus proche de toute construction et installation nouvelle doit être implanté à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation autorisée par le présent règlement doit être situé soit sur limite d'emprise publique, soit à une distance minimum de 3 mètres.

Dispositions particulières le long des routes départementales 8, 31 et 51 :

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération doivent se conformer aux marges de reculement fixées par le Département :

ROUTES DEPARTEMENTALES			MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Catégorie	Habitations	Autres constructions
43	RIL	1	15 m	15 m
45	RIL	4	15 m	15 m
75	RIL	4	15 m	15 m
207	RIG	2	25 m	20 m

Les marges de recul s'appliquent aux constructions nouvelles situées le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération matérialisées conformément à l'article R1110-2 du code de la route.

Ne sont pas concernés par les marges de recul : les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardin...), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

○ recul des obstacles latéraux :

Dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, sont recherchées la ou les

implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.

○ Les extensions de bâtiments existants :

Tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne doit pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

○ Servitudes de visibilité :

Les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

Dispositions particulières le long des autres voies :

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas la règle générale ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale, (voir schéma ci-dessous)

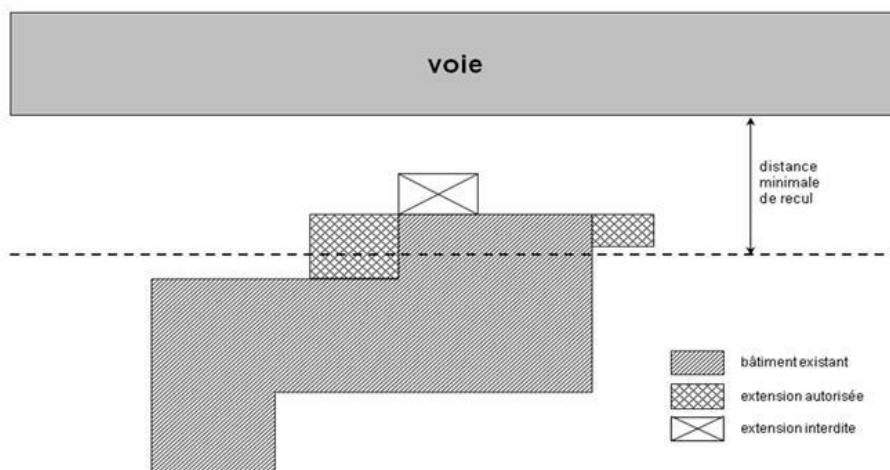


Schéma explicatif pour les extensions des bâtiments non conformes à la règle

- en cas de rénovation ou de reconstruction après sinistre d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux ouvrages à caractère technique, dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.
- aux rampes handicapés.

Article 7 – NI : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations nouvelles seront implantées soit en limite séparative soit en respectant un retrait supérieur ou égal à 4 mètres.

Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas en cas de réfection, d'extension ou d'adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas la règle générale ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de ladite construction sans diminuer le retrait existant par rapport à la limite séparative.

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas aux rampes handicapés.

Article 8 – NI : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 9 – NI : emprise au sol

Les constructions sont limitées à 40 m².

Les extensions sont limitées à 30% de la ~~construction initiale~~ surface de plancher et/ou de l'emprise au sol de la construction initiale.

La surface d'emprise au sol et/ou de surface de plancher des annexes à destination d'habitation, ne pourra pas excéder 50 m², dans la limite de 3 annexes maximum.

La somme des surfaces des constructions à destination d'habitation (bâtiment principal + total des annexes hors piscine + extensions) ne peut dépasser 250 m² de surface de plancher. L'emprise au sol des piscines sera également limitée à 50 m².

Les installations de loisirs ne sont pas réglementées.

Article 10 – NI : hauteur des constructions

En cas d'extension d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, la hauteur d'origine des constructions pourra être conservée.

La hauteur maximum d'une construction ou d'une installation nouvelle au point le plus bas du terrain naturel est fixée à 7 mètres hors tout.

Article 11 – NI : aspect extérieur

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement avec l'environnement naturel ou bâti situé à proximité.

Article 12 – NI : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 – NI : espaces libres et plantations

Les plantations d'arbustes et de haies vives devront être composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les différentes espèces végétales recommandées sont listées en annexe du présent règlement.

Les haies devront être polyspécifiques (de plusieurs essences) et il est interdit d'implanter des résineux.

Article 14 – NI : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 – NI : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – NI : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

TITRE VI : LES ANNEXES

ANNEXE 1 :

Essences végétales recommandées

Dans le cadre de la politique de développement durable menées par le conseil départemental de la Loire, une attention particulière est portée sur la promotion des essences locales pour tout projet de plantation, adaptées aux conditions pédoclimatiques du territoire, dans un objectif de protection de l'environnement et des paysages.

Les essences locales à privilégier :

Arbres à haut jet :

- Chêne pédonculé
- Chêne sessile
- Erable sycomore
- Hêtre
- Merisier
- Tilleul
- Noyer

Arbres bas ou arbres recépés :

- Charme
- Châtaigner
- Erable champêtre
- Genévrier
- Poirier commun
- Alisier blanc

Arbustes :

- Ajonc d'Europe
- Aubépine
- Camérisier
- Cornouiller sanguin
- Fusain d'Europe
- Genêt des teinturiers
- Groseillier à maquereau
- Houx
- Noisetier
- Pommier sauvage

- Prunellier
- Troène
- Sureau noir
- Arbres fruitie



MAÎTRE D'OEUVRE

1331 Route Royale
42470 FOURNEAUX

oxyria.fourneaux@oxyria.fr



www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société

