

# PLAN LOCAL D'URBANISME



## REGLEMENT

4

**Commune de Salt en Donzy**

PROJET ARRÊTÉ LE : 11 mai 2006  
PUBLICATION : .....  
APPROBATION : .....  
MODIFICATION : .....

# SOMMAIRE

## **TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES**

---

- Champs d'application territoriale du PLU
- Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- Division des territoires en zones
- Adaptation mineure
- Reconstruction en cas de sinistre
- Procédures d'occupations et utilisations du sol applicables sur l'ensemble des zones.
- Dispositions techniques

## **TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES**

---

- Rappel concernant l'ensemble des zones
- Dispositions générales

## **TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES EXISTANTES**

---

### **1- Zone UB**

- UBs (le village de Salt)
- UBd (le hameau du Dachon)
- UBdz (le château de Donzy)

### **2- Zone UC**

## **TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---

### **3- Zone AUd**

- AUd (construire autour du hameau de Donzy)

### **4- Zone AU**

## **TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES & NATURELLES**

---

### **5- Zones A**

### **6- Zones N & secteurs Nh**

- Nsl (« bassin tampon » naturel en continuité du bourg et de la zone AUsl)
- Nb (espaces boisés)
- Ne (étangs)

## **TITRE 6 : ANNEXES**

---

- Glossaire des articles relatifs à l'occupation des sols
- Extrait des textes de lois applicables au présent règlement :
  - L. 130.1 : Espaces boisés classés à créer ou à protéger
  - L. 421.3 : stationnements dans la construction
- Définitions de base des dispositions techniques
- Définitions de l'exploitation agricole et du lien avec l'exploitation agricole
- Plan de repérage des sections cadastrales

# **TITRE 1 :**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

---

1. Champs d'application territoriale du PLU
2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
3. Division des territoires en zones
4. Adaptations mineures
5. Reconstruction en cas de sinistre
6. Procédure d'occupations et d'utilisations des sols applicables sur l'ensemble des zones.
7. Dispositions techniques
  - Accès et voiries aux abords des routes Départementales
  - Desserte par les réseaux
  - Implantation des ouvrages techniques



## **1. Champs d'application territoriale du PLU**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Salt en Donzy. Il a pour objectif de fixer les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenus par la commune en vue de favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité de l'architecture et de l'environnement. *Cf article 123 du code de l'urbanisme.*

Il s'applique également aux cours d'eaux domaniaux ou non.

## **2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

Dans le cadre du code de l'urbanisme, sont et demeurent applicables au territoire communal :

- Article L111.9 et L111.10 : concernant le sursis à statuer
- Article L421.4 : concernant le droit de préemption urbain
- Article L315.2.1 : concernant les règles d'urbanisme des lotissements
- Article R111.2 : concernant la sécurité et la salubrité publique
- Article R111.3.1 : concernant les nuisances sonores
- Article R111.3.2 : concernant le patrimoine archéologique
- Article R111.4 : concernant la desserte par les voies, les accès et le stationnement
- Article R111.7 : concernant la contribution du constructeur aux équipements.
- Article R442.2 : concernant la protection des paysages
- Article R111.14.2 : concernant le respect de l'environnement
- Article R111.15 : relatif aux directives d'aménagement national
- Article R111.21 : concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur.

*(Cf annexe 1 du présent règlement)*

Demeurent également applicables, nonobstant les dispositions du présent PLU et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :

- Le Code de la Santé publique
- Le Code Civil
- Le Code de la Construction et de l'Habitation
- Le Code de la voirie Routière
- Le Code des Communes
- Le Code Rural et Forestier
- Le Règlement Sanitaire et départemental...

Par ailleurs, toute occupation ou utilisation du sol est tenu de respecter les servitudes d'utilité publique annexées au PLU. *(Cf plan et listing dans les pièces n°3.4 et n°5 du présent PLU)*

Enfin, prévalent au PLU, notamment :

- les législations relatives aux installations classées et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements.
- Les législations relatives au développement et à la protection de la montagne (« dite Loi Montagne).
- Les législations relatives à la protection des vestiges archéologiques supposés connus ou découverts fortuitement.

Ainsi que toutes les législations concernant la protection, l'aménagement et le développement du territoire.

**Compatibilité des règles de lotissement et de celles du PLU :**

Dans le cas où les dispositions du PLU sont plus restrictives que celle d'un lotissement autorisé préalablement, ce sont les dispositions du lotissement qui s'appliquent, durant cinq ans à compter de l'arrêté du certificat d'achèvement du lotissement. A l'issue de ce délai, les règles plus restrictives du PLU s'appliquent.

Depuis le 8 juillet 1988, les règles propres aux lotissements cessent de s'appliquer dix ans après l'autorisation de lotir. Les règles du PLU s'y substituent automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées par les co-lotis, ou modification du PLU décidée par le conseil municipal.

**Précision concernant les sites et paysages**

Conformément à l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié dans le rapport de présentation, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Cette mesure s'applique aux carrières, mouvements de sol, plantations arbustives et forestières et, d'une manière générale, tous travaux ayant un impact visuel.

**3. Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones construites dites « urbaines » (U) et en zones naturelles équipées ou non (AU, A, N) :

---

### **ZONES URBANISEES EXISTANTES**

Les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Les règles d'urbanisme et les coefficients d'occupation du sol proposés sont liés au caractère central ou périphérique de la zone, ainsi qu'à son degré d'équipement.

- **La zone UB correspond aux bourgs historiques de Salt en Donzy.**
  - Le secteur UBs délimite l'emplacement du bourg de Salt.
  - Le secteur UBd précise l'emplacement du hameau de Dachon.
  - Le secteur UBdz régit le règlement du site inscrit de Donzy (ancien centre du village)
  
- **La zone UC correspond aux bassins d'habitats plus récents et équipés en périphérie.**

---

### **ZONES D'URBANISATION FUTURE**

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

- **Les zones AU sont à urbaniser sous forme d'une ou plusieurs opérations d'ensembles qui respectent les paysages et en intègrent les volumes aux formes constructives locales et avoisinantes.**

Elles pourront être ouvertes partiellement ou en totalité par modification du PLU et devront assurer une mixité urbaine en proposant divers modes d'habitat (logement collectif, habitat individuel groupé, pavillonnaire ... et de mode d'habité, accession à la propriété, locatif).

- **La zone AUd à urbaniser sous forme d'une opération d'ensemble en continuité du hameau du Dachon.**

---

## **ZONES AGRICOLES et ZONES NATURELLES A PROTEGER**

- **La zone A correspond à un territoire agricole protégé.**
- **La zone N correspond à un territoire naturel strictement protégé**  
Zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger en raison d'une part de l'existence de risques naturels ou de nuisances et d'autre part en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et leur intérêt esthétique, historique ou écologique. L'extension et la rénovation sont possibles.
  - Elle comprend des secteurs Nh qui déterminent les constructions existantes en zone A pouvant être développées dans les conditions de la zone N.
  - Le secteur Nsl est à aménager pour les besoins d'équipements, sportifs, touristiques et de loisirs (terrains de tennis, de foot, jeux d'enfants, sentiers...). Elle correspond à une « plateforme » paysagère cernée par la forêt alluviale au centre du village.
  - Le secteur Nb est essentiellement constitué d'espaces boisés à préserver.
  - Le secteur Ne est essentiellement constitué d'étangs à préserver

**Ces différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan (Cf plan dans les pièces n°3.1 et n°3.2 du présent PLU) et repérés par leurs indices respectifs.**

Le PLU définit également :

- Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général (article L123.9 et R123.32 du code de l'urbanisme).  
L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un n°. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés (Cf pièce n°5 du présent PLU).
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer (article L130.1 du code de l'urbanisme).  
(Cf plans de zonage n°3.1 et 3.2 du présent PLU).

## **4. Adaptations mineures**

« Les règles et servitudes définies par le présent PLU ne font l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.»

Article L123.1 du code de l'urbanisme

Par « adaptation mineure », il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Il est à noter que la hauteur et l'aspect des constructions ne constituent pas une adaptation mineure.

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

## **5. Reconstruction en cas de sinistre.**

### **Zones urbanisées**

La reconstruction de bâtiments sinistrés est possible dans les conditions fixées dans le règlement particulier de la zone considérée.

### **Zones naturelles**

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

## **6. Procédures d'occupations et utilisations du sol applicables sur l'ensemble des zones.**

### **Le permis de construire** (article L421.1 du Code de l'Urbanisme)

Il est obligatoire pour quiconque désire entreprendre ou implanter une construction d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations. Le permis de construire n'est cependant pas exigé pour les ouvrages qui, en raison de leur nature ou de leur très faible dimension ne peuvent être qualifiés de constructions.

### **Le permis de démolir** (article L430.1 du Code de l'Urbanisme)

Il est obligatoire dans les périmètres de protection des monuments historiques, des monuments naturels, des sites protégés et plus largement pour toutes les communes de plus de 10 000 habitants.

### **L'autorisation préalable**

Elle est nécessaire notamment pour :

- Les coupes et élagages d'arbres dans les espaces boisés classés.
- Les constructions dans les espaces boisés classés.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés.
- Les installations classées « dangereuses, inconfortables et insalubres ».
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux ouverts au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules.
- Les affouillements et exhaussements de sol.
- Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les lotissements.

### **La déclaration préalable**

Elle est nécessaire pour :

- L'édification de clôture

### **La permission de voirie**

Elle est nécessaire pour :

- Les modifications ainsi que les créations d'accès privés sur les routes départementales n°10, 60 et 89 (cf paragraphe suivant, accès et voirie).

## **7. Dispositions techniques**

### **a. Accès et voirie aux abords des routes Départementales**

#### **Accès :**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, des biens et des personnes. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique ; En particulier les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique.

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

Dans l'intérêt général, le Département note qu'il est nécessaire d'assurer une certaine qualité aux itinéraires départementaux pour leurs permettre de jouer pleinement leur rôle de transit dans les meilleures conditions possibles de sécurité notamment en :

- Limitant l'allongement des traversées d'agglomérations ou il n'est pas possible de crédibiliser la limitation de vitesse à 50km.h
- Interdisant les accès directs et privés en rase campagne.

#### **La limitation des accès**

*Le long des routes départementales n°10, 60, 89, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.*

Au delà des portes d'agglomération, les accès privés doivent être regroupés en un point respectant les distances de visibilité et le recul des nouveaux obstacles latéraux.

Toutefois, la création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente. Dans les zones AU à urbaniser et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autres accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité. Une localisation d'intention de ces carrefours à prévoir devra figurer au plan de zonage du document d'urbanisme.

#### **Regroupement des accès hors agglomération : tous les 400 à 600 mètres**

**Distances de visibilité des accès : l'usager de l'accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manoeuvre, démarrer et réaliser sa manoeuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne**

#### **Voirie :**

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies nouvelles (publiques ou privées) doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et plus généralement de l'ensemble des véhicules des services publics.

Par ailleurs, les voies doivent être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur. Les voies nouvelles se terminant en impasse sont tolérées dans la mesure où, aucun raccord aux voiries déjà existantes n'est possible.

Ces impasses, si elles sont réalisées, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### Les marges de recul

Le caractère urbanisé ou non d'un espace doit s'apprécier au regard de la réalité physique, (au sens du code de la route, le terme « agglomération » désigne un espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis rapprochés), et non en fonction du zonage opéré par un plan d'urbanisme.

En conséquence, indépendamment de la position actuelle des panneaux d'agglomération, les prescriptions suivantes concernant la limitation des accès et les marges de recul s'appliqueront, au delà des portes d'agglomération, à tous les espaces physiquement urbanisés même si les espaces considérés sont dans une zone urbaine ou à urbaniser.

|   | <b>MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE</b> |   |
|---|--|---|
|   | <b>HABITATIONS</b>                         | <b>AUTRES CONSTRUCTIONS</b>               |
|   | Hors agglomération                         | Hors agglomération                        |
| <b>RD 10, 3<sup>e</sup> catégorie</b>   | 15 m                                       | 15 m                                      |
| <b>RD 60, 2<sup>e</sup> catégorie</b>   | 25 m                                       | 20 m                                      |
| <b>RD 89, 1<sup>ère</sup> catégorie</b> | 75 (loi Barnier)<br>35 m<br>si dérogation  | 75 (loi Barnier)<br>25 m<br>si dérogation |

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

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

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

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

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

Pour les routes départementales classées à grande circulation, en cas de dérogation accordée par l'Etat à l'interdiction de construire dans la bande prévue par la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, ce sont les marges de recul correspondant à la catégorie de la route départementale qui s'appliquent

#### Recul des obstacles latéraux

Le recul à observer est de 7 mètres du bord de chaussée ou de 4 mètres minimum derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquette...) ou, en cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1.30 mètres au dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

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

#### Recul des extensions de bâtiments existants

Les extensions de bâtiments existants devront en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. En cas de difficulté motivée, le recul minimum sera celui énoncé pour les obstacles latéraux (7 mètres du bord de chaussée, 4 mètres minimum derrière un dispositif non agressif tel que glissière ou

fossé). Le projet d'extension ne devra pas en outre réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

#### La sécurité des constructions situées en contrebas de la route

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront se prémunir de tout risque de chute de véhicule depuis la route (glissière de sécurité, merlon de terre...). Les dispositifs mis en place devront être agréés par le Conseil Général (Direction de la Voirie Départementale).

#### L'écoulement des eaux pluviales

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 de rejets d'eaux pluviales ;
- la création de nouvelles servitudes, qui seront négociées par les services du Département avec les propriétaires riverains, lors des travaux d'aménagement des routes départementales.

#### Le stationnement

Une largeur de chaussée de 6.10 mètres pour les chaussées à deux voies et de 3.05 mètres pour les chaussées à sens unique doit être maintenue hors stationnement en agglomération.

La chaussée ne doit pas supporter de stationnement lorsque sa largeur résiduelle serait localement inférieure à 6.10 mètres pour les doubles sens et à 3.05 mètres pour les sens uniques.

#### Les dérogations aux règles concernant la voirie départementale

Pour les autorisations individuelles d'occupation du sol (permis de construire, autorisation de lotir, déclaration de travaux, etc...) délivrées en application du PLU, des dérogations aux prescriptions précédemment édictées dépassant le cadre des adaptations mineures pourront être accordées localement, sur décision de la commission permanente. Elles devront être motivées par le pétitionnaire et faire l'objet d'un engagement de la commune à appliquer la procédure réglementaire correspondante pour mettre en conformité son document d'urbanisme.

#### La consultation du Département sur les autorisations d'utilisations du sol

En outre, le Département doit être consulté sur les demandes de permis de construire, d'autorisation de lotir, d'autorisations pour les installations et travaux divers, de déclarations de travaux et de déclarations de clôtures situés en bordure d'une route départementale en application des articles R.421-15, R.315-18, R.422-8, R.441-3 du Code de l'Urbanisme.

## **b. Desserte par les réseaux**

#### Requalification paysagère des réseaux

Le conseil général développe une politique ciblée de requalification paysagère. Dans ce cadre, il demande que d'éventuels nouveaux réseaux aériens soient réalisés en technique discrète (souterrain, mis en façade...) :

- Dans les rues déjà traitées selon ces techniques
- Dans les périmètres de protection des monuments historiques et les ZPPAUP
- Dans le périmètre bâti de villages labellissables
- Dans les secteurs les plus circulés et donc vus, à savoir le long des routes départementales en agglomération.

## **c. Implantation des ouvrages techniques**

#### Implantation par rapport aux voies et emprises publique (article 6.1règlement de zone) :

L'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, entre l'alignement et le recul imposé (si il a lieu) est autorisée.

## **TITRE 2 :**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES**

---

- 1- Rappel**
- 2- Dispositions générales**



## 1. RAPPEL CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES

Le règlement définit le droit d'occuper et d'utiliser le sol en répondant à 3 questions relatives :

- La nature de l'occupation du sol (articles 1 & 2)
- Les conditions d'occupation du sol (articles 3 à 13)
- Les possibilités maximales du sol (article 14)

Il convient d'observer que seul les articles 6 & 7, représentant les conditions d'implantation des constructions, sont obligatoires.

| <b>Nature de l'occupation du sol</b>     |            |  |
|--|------------|--|
|  | Article 1  | Occupations et utilisations du sol interdites              |
|  | Article 2  | Occupations et utilisations du sol admises sous conditions |
| <b>Conditions de l'occupation du sol</b> |            |  |
|  | Article 3  | Accès et voirie  |
|  | Article 4  | Desserte par les réseaux                                   |
|  | Article 5  | Caractéristiques des terrains                              |
|  | Article 6  | Implantation par rapport aux voies et emprises publiques   |
|  | Article 7  | Implantation par rapport aux limites séparatives           |
|  | Article 8  | Implantation des constructions sur une même propriété      |
|  | Article 9  | Emprise au sol   |
|  | Article 10 | Hauteur  |
|  | Article 11 | Aspect extérieur   |
|  | Article 12 | Stationnements des véhicules                               |
|  | Article 13 | Espaces publics, espaces libres et plantations             |
| <b>Les possibilités maximales du sol</b> |            |  |
|  | Article 14 | Coefficient d'occupation des sols (C.O.S)                  |

## **2. DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE DG3 : ACCES ET VOIRIES:**

#### **3.1. Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible (sauf pour les abris d'animaux), à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

L'accès carrossable de toutes constructions sur une voie ouverte à la circulation publique doit être aménagé suivant les indications du service responsable de manière à assurer la sécurité des biens et des personnes.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique ; En particulier les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique.

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

Le long des routes départementales n°89, 10 et 60, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété et lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se faire sur la moins dangereuse.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales n°89, 10 et 60 devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Conseil Général en application de l'article L-2 du code de la voirie routière ainsi que de l'arrêté du Conseil Général du 30 mars 1988. Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

#### **3.2. Voirie :**

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies nouvelles (publiques ou privées) doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et plus généralement de l'ensemble des véhicules des services publics.

### **Article DG4 : DESSERTES PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 Desserte par les réseaux d'eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du constructeur.

A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées dans la mesure où elles sont réalisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### **4.2 Desserte par les réseaux d'assainissement**

Toute construction neuve doit, si il existe, être raccordée au réseau collectif.

Lorsque l'assainissement gravitaire n'est pas possible, la pompe de relevage nécessaire au raccordement reste à la charge du pétitionnaire.

#### **Eaux pluviales :**

- En cas d'existence d'un réseau séparatif, les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales et sont à la charge du constructeur.
- En cas d'absence d'un réseau séparatif à proximité de l'habitation, ou même si le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux

pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs conformément à la réglementation en vigueur (article 641 du Code Civil). Doit notamment être prévu l'équipement d'un bassin tampon en attente d'un branchement ultérieur au réseau collectif. Il est rappelé que cet équipement reste à la charge du pétitionnaire.

- Dans tous les cas, en plus du raccordement au réseau collectif (dans le cas où il existe) ou pour toutes les autres propriétés, un dispositif de rétention des eaux pluviales suffisamment dimensionné (puit perdu, bassin tampon) devra équiper chaque bâtiment afin de minimiser le débit en cas de précipitations abondantes. Il est rappelé que cet équipement reste à la charge du pétitionnaire.

Cependant, des systèmes équivalents pourront être mis en place avec l'accord préalable de la mairie :

- En cas d'impossibilité technique de réaliser les dits équipements
- Dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

#### **Eaux usées :**

- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent, si il existe, être rejetés dans le réseau public d'assainissement.
- Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus, conformément à l'article L35.8 du Code de la Santé Publique. Elle peut être subordonnée à certaines conditions notamment à un prétraitement approprié.
- L'évacuation directe des eaux usées dans les puits perdus, fossés et cours d'eau est interdite.

#### Assainissement autonome :

- En l'absence du réseau public, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté et conforme à la législation en vigueur. La mise en place d'un dispositif autonome est admise uniquement pour les eaux usées domestiques et les effluents assimilables.

#### **4.3 Desserte par les réseaux d'électricité, télécommunication, téléphone, réseau câblé et éclairage public.**

Sauf cas d'impossibilité technique, l'ensemble des nouveaux réseaux de distribution et branchements devra être réalisé en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades.

#### **ARTICLE DG5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS:**

La surface, la forme des parcelles et la nature du sous sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

#### **ARTICLE DG6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

Lorsque le bâtiment est situé à l'angle de deux voies, il peut être imposé un recul pour dégager la visibilité dans les carrefours qui permettrait leur aménagement ultérieur.

## Article DG 11 – ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. Insertion des constructions dans le paysage

L'article R111.21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable :

« Le permis ne peut être refusé ou accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 de perspectives monumentales ».

En conséquence, des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture ou d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifient, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis l'espace public.

Par ailleurs, à titre exceptionnel tout projet d'expression contemporaine et innovant ou l'aspect aura rendu possible l'expression d'une architecture sobre, parfaitement intégrée au contexte paysagé (bâti et naturel) et économe d'espace pourra être accepté.

### 11.2 Aspect des constructions

Ces prescriptions s'appliquent également à la construction d'annexes et d'abris pour animaux.

#### INTERDICTIONS :

- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont de type régional affirmé étranger à la région.
- Les imitations peintes de matériaux, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres, etc...
- Les gaines de cheminées en saillies, en pignon ou en façade
- Tous les matériaux qui servent d'ossature au bâti mais ne sont pas caractéristiques des pratiques constructives de la région ne doivent pas être apparents en façades tels le béton grossier, les parpaings...

#### 11 .2.2 Implantation et volumes

Les constructions doivent adopter une trame approximativement parallèle ou perpendiculaire aux limites de propriété sous réserve des contraintes du parcellaire et des nécessités techniques pour améliorer les performances calorifiques du bâtiment.

#### 11 .2.3 Toitures

Les toitures, doivent avoir 2 pans minimum par volume dans le sens convexe.

Sauf contrainte technique justifiée le faitage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et l'inclinaison des différents pans doit être identique et comprise entre 20% et 45%. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux couvertures de piscines, serres et vérandas.

Les annexes accolées à la construction principale pourront ne comporter qu'un seul pan. Des éléments de toitures terrasses pourront être autorisés à condition d'être intégrés dans l'architecture du bâtiment.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Toitures terrasses : les toitures terrasses sont acceptées à condition que la surface au sol n'excède pas 30m<sup>2</sup>.

#### 11 .2.4 Couverture

Les couvertures seront exécutées de préférences en tuiles de teinte rouge ou rouge nuancé. D'autres matériaux pourront être tolérés dans la mesure où ils respectent cette teinte et restent mat (ciments, bac acier...).

Les couvertures des vérandas, des serres et des abris de piscines pourront être translucides.

En pignon, les débords de toiture sont limités à 50cm.

#### 11 .2.5 Façades

Toutes les façades devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel et bâti

existant.

Les projets d'expression contemporaine resteront sobres, sans ajouts de superstructures ou d'éléments décoratifs qui ne soient pas justifiés.

Les tons vifs sont à exclure.

#### 11.2.6 Clôtures

Les clôtures sont facultatives. Leur aspect doit permettre d'assurer la continuité de l'alignement bâti et la liaison visuelle entre deux constructions non contiguës. Par ailleurs, elles ne devront pas entraver la sécurité de la voirie.

Elle n'excéderont pas une hauteur de 1m50.

Par ailleurs :

- les haies végétales sont autorisées dans la mesure où elles sont constituées d'un vocabulaire local de type haie bocagère (noisetier, aubépine...).
- Les haies ajourées de type grillage sont interdites si elles ne sont pas doublées d'une haie végétale.

#### 11.2.7 Autres constructions

- Tous les stockages de gaz doivent être dissimulés et répondre à la réglementation en vigueur.
- Les panneaux solaires sont acceptés mais doivent être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment et devront avoir un impact limité depuis l'espace public. Si ils sont invisibles depuis l'espace public, ils pourront être posés au sol.
- Les climatiseurs et les antennes paraboliques ne seront pas visibles depuis l'espace public sauf en cas de contraintes techniques justifiées.
- Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

### **11.3 Rénovation des bâtiments existants**

Les bâtiments anciens en pierre et en pisé ainsi que les éléments décoratifs attenants (tels que balcons en bois, porches, caves voûtées, génoises...) devront être préservés de même que les éléments répertoriés lors de la réalisation du « plan paysager et petit patrimoine » (cf annexe du diagnostic).

### **11.4 Tenue des parcelles**

Les constructions quelles qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés. La création ou l'extension de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés, ainsi que les constructions légères ou provisoires doivent être subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure.

## **Article DG 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- pour les habitations collectives :
  - 1 place par logement pour les T2 et
  - 1,5 places par logement pour les T3 et au delà
- deux places par logement pour les maisons individuelles

Pour les autres constructions :

- Les stationnements devront être adaptés aux besoins

A noter que pour les opérations de réhabilitation, cette règle ne s'applique pas.



# TITRE 3 :

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES EXISTANTES

---

- 1-Zone UB
- 2-Zone UC

### Rappel du code de l'urbanisme :

Articles L 441.2 et suivants : L'édification de clôtures est soumise à déclaration.  
Articles R 442.1 et suivants : Les installations et travaux divers sont soumises à l'autorisation et prévue aux dits articles.  
Articles L 430.1c : Les démolitions sont soumises aux permis de démolir.  
Article L130.1 : la coupe et l'abattage d'arbres sont soumis à déclaration.



## **CHAPITRE 1 :** **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

### Caractère de la zone :

**Zones de grande qualité architecturales et constructives où les bâtiments sont généralement construits en ordre continu.**

### Objectifs :

Préserver la « culture » de ces constructions rurales et uniques.

### Elle recense :

- un secteur UBs, qui délimite le bourg historique de Salt, territoire central à vocation d'habitat, de services et d'activités. Il peut être encore densifié, son COS n'est pas limité, les hauteurs autorisées sont importantes.
- Un secteur UBd, qui délimite le hameau du Dachon, territoire à forte identité enserré dans une zone d'urbanisation récente. Il est à préserver.
- Un secteur UBdz, qui délimite le site de Donzy, c'est un site historique classé. Les constructions sont interdites, limitées à des ouvrages techniques spécifiques.

### **Le secteur UBs fait l'objet d'orientations d'aménagements (chapitre 2.2).**

---

## **Section 1** **NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### Sont interdits :

- Toute occupation du sol susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de véhicules hors d'usages, de ferrailles et autres matériaux
- Toute nouvelle construction à usage agricole
- Les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone : les murs, murets et tous les éléments bâtis en pierre.

#### En secteur UBd et UBdz sont également interdits :

- Toute nouvelle construction à l'exception des bâtiments annexes (tels que garages, abris de jardin...).

### **Article UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

#### Sont admises sous conditions :

- Les constructions dans le respect des orientations d'aménagement 6 et 7 fixées au chapitre 2.2 du dossier de PLU.
- Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone, qu'elles soient liées à des activités artisanales, de services ou de commerces, et que

soit mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

- Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve que celles-ci s'intègrent aux sites et aux paysages et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.
- Les piscines, constituant une annexe à un bâtiment d'habitation, sous réserve que celles-ci s'intègrent aux sites et aux paysages et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.
- Les annexes non accolées aux constructions dans la limite d'un bâtiment par tènement.

En secteur UBd sont également admises sous conditions :

- L'extension mesurée des constructions existantes dans la mesure de 30% de surfaces supplémentaires.

En secteur UBdz sont également admises sous conditions :

- L'extension mesurée des constructions existantes dans la mesure de 30% de surfaces supplémentaires.
- Les équipements techniques nécessaires à l'exploitation, la mise en valeur et l'entretien du site historique du Dachon.

---

## Section 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### **Article UB 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### 3.1. Accès :

Cf dispositions générales

#### 3.2. Voirie :

Les voies doivent être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur. Les voies nouvelles se terminant en impasse sont tolérées dans la mesure où, aucun raccord aux voiries déjà existantes n'est possible. Ces impasses, si elles sont réalisées, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **Article UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 Desserte par les réseaux d'eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du constructeur.

A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées dans la mesure où elles sont réalisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### **4.2 Desserte par les réseaux d'assainissement**

Toute construction neuve doit, si il existe, être raccordée au réseau collectif.

Lorsque l'assainissement gravitaire n'est pas possible, la pompe de relevage nécessaire au raccordement reste à la charge du pétitionnaire.

**Eaux pluviales :**

- En cas d'existence d'un réseau séparatif, les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales et sont à la charge du constructeur.
- En cas d'absence d'un réseau séparatif à proximité de l'habitation, ou même si le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs conformément à la réglementation en vigueur (article 641 du Code Civil). Doit notamment être prévu l'équipement d'un bassin tampon en attente d'un branchement ultérieur au réseau collectif. Il est rappelé que cet équipement reste à la charge du pétitionnaire.
- Dans tous les cas, en plus du raccordement au réseau collectif (dans le cas où il existe) ou pour toutes les autres propriétés, un dispositif de rétention des eaux pluviales suffisamment dimensionné (puit perdu, bassin tampon) devra équiper chaque bâtiment afin de minimiser le débit en cas de précipitations abondantes. Il est rappelé que cet équipement reste à la charge du pétitionnaire.

Cependant, des systèmes équivalents pourront être mis en place avec l'accord préalable de la mairie :

- En cas d'impossibilité technique de réaliser les dits équipements
- Dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

**Eaux usées :**

- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent, si il existe, être rejetés dans le réseau public d'assainissement.
- Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus, conformément à l'article L35.8 du Code de la Santé Publique. Elle peut être subordonnée à certaines conditions notamment à un prétraitement approprié.
- L'évacuation directe des eaux usées dans les puits perdus, fossés et cours d'eau est interdite.

**Assainissement autonome :**

- En l'absence du réseau public, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté et conforme à la législation en vigueur. La mise en place d'un dispositif autonome est admise uniquement pour les eaux usées domestiques et les effluents assimilables.

**4.3 Desserte par les réseaux d'électricité, télécommunication, téléphone, réseau câblé et éclairage public.**

Sauf cas d'impossibilité technique, l'ensemble des nouveaux réseaux de distribution et branchements devra être réalisé en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades.

**Article UB 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

La surface, la forme des parcelles et la nature du sous sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

## **Article UB 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indication contraire portée au plan de zonage ou aux orientations d'aménagement (chapitre 2.12), les constructions peuvent s'implanter

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.
- Soit en retrait par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer (5 mètres maximum) à condition de maintenir l'alignement par un mur de clôture.

La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus est admise.

Sauf contrainte technique justifiée, l'extension d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus doit comprendre son harmonisation au regard de l'implantation des constructions de la zone.

Les piscines devront être implantées en retrait de 5mètres des voies et emprises publiques.

## **Article UB 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative, à condition que le ou les pignons ne comportent pas d'ouvertures.

La distance aux autres limites séparatives doit être de 3mètres minimum.

Des implantations différentes sont admises :

- dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans ce cas, les reculs définis plus haut ne s'appliquent qu'aux limites séparatives de l'unité foncière faisant l'objet de l'opération d'ensemble.
- Dans le cadre de la réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus.

Les piscines devront être implantées en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

## **Article UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé

## **Article UB 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **Article UB 10 – HAUTEUR**

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

En UBs, la hauteur maximale est de 12 mètres par rapport au terrain naturel existant avant l'opération.

En UBd et UBdz, la hauteur maximale est de 9 mètres par rapport au terrain naturel existant avant l'opération.

Elle doit être en harmonie avec les constructions voisines. La différence entre cette hauteur et celle des bâtiments avoisinants ne doit pas excéder 2mètres.

La rénovation des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions est admise.

### **UB 11 – ASPECT EXTERIEUR**

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

En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales du présent règlement.

### **Article UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

En outre, chaque construction doit respecter les prescriptions de stationnement figurant dans les dispositions générales à l'article DG 12

### **Article UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les arbres à hautes tiges et plantations existantes doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes (dans le cas exceptionnel où ils doivent être abattus).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre minimum par tranche de 100m<sup>2</sup> de terrains de stationnement.

---

## **Section 3** **POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article UB 14– COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé



## **CHAPITRE 2 :** **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

### Caractère de la zone :

**Territoires équipés correspondants aux extensions récentes du village et constitués de grandes zones d'habitats individuels dont l'urbanisme et l'architecture empruntent un vocabulaire caractéristique de celui employé en périphérie des villes.**

### Objectifs :

- Assouplir la liberté d'expression architecturale et rurale, renforcer la qualité de l'intégration paysagère.
- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.

### Elle comprend :

Un périmètre de protection des monuments historiques.

---

## **Section 1** **NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### Sont interdits :

- Toute occupation du sol susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles et autres matériaux
- Toute nouvelle construction à usage agricole
- Le stationnement des caravanes isolées et les terrains de camping et caravaning.
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés à des occupations du sol admises.
- Les installations classées soumises à autorisation.

### **Article UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

#### Sont admises sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone, qu'elles soient liées à des activités artisanales, de service ou de commerces, et que soit mise en œuvre toute disposition permettant d'éviter le dangers et nuisances pour le voisinage.
- Les constructions à usage d'activité artisanal à condition que leur surface hors œuvre net n'excède pas 500m<sup>2</sup> et que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage.

---

## Section 2

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

#### **Article UC 3 – ACCES ET VOIRIE**

##### 3.1. Accès :

Cf dispositions générales

##### 3.2. Voirie :

Les voies doivent être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur. Les voies nouvelles se terminant en impasse sont tolérées dans la mesure où, aucun raccord aux voiries déjà existantes n'est possible. Ces impasses, si elles sont réalisées, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### **Article UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### 4.1 Desserte par les réseaux d'eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du constructeur.

A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées dans la mesure où elles sont réalisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

##### 4.2 Desserte par les réseaux d'assainissement

Toute construction neuve doit, si il existe, être raccordée au réseau collectif.

Lorsque l'assainissement gravitaire n'est pas possible, la pompe de relevage nécessaire au raccordement reste à la charge du pétitionnaire.

##### **Eaux pluviales :**

- En cas d'existence d'un réseau séparatif, les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales et sont à la charge du constructeur.
- En cas d'absence d'un réseau séparatif à proximité de l'habitation, ou même si le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs conformément à la réglementation en vigueur (article 641 du Code Civil). Doit notamment être prévu l'équipement d'un bassin tampon en attente d'un branchement ultérieur au réseau collectif. Il est rappelé que cet équipement reste à la charge du pétitionnaire.
- Dans tous les cas, en plus du raccordement au réseau collectif (dans le cas où il existe) ou pour toutes les autres propriétés, un dispositif de rétention des eaux pluviales suffisamment dimensionné (puit perdu, bassin tampon) devra équiper chaque bâtiment afin de minimiser le débit en cas de précipitations abondantes. Il est rappelé que cet équipement reste à la charge du pétitionnaire.

Cependant, des systèmes équivalents pourront être mis en place avec l'accord préalable de la mairie :

- En cas d'impossibilité technique de réaliser les dits équipements
- Dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

**Eaux usées :**

- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent, si il existe, être rejetés dans le réseau public d'assainissement.
- Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus, conformément à l'article L35.8 du Code de la Santé Publique. Elle peut être subordonnée à certaines conditions notamment à un prétraitement approprié.
- L'évacuation directe des eaux usées dans les puits perdus, fossés et cours d'eau est interdite.

**Assainissement autonome :**

- En l'absence du réseau public, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté et conforme à la législation en vigueur. La mise en place d'un dispositif autonome est admise uniquement pour les eaux usées domestiques et les effluents assimilables.

**4.3 Desserte par les réseaux d'électricité, télécommunication, téléphone, réseau câblé et éclairage public.**

Sauf cas d'impossibilité technique, l'ensemble des nouveaux réseaux de distribution et branchements devra être réalisé en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades.

**Article UC 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

La surface, la forme des parcelles et la nature du sous sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

**Article UC 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des bâtiments existants situés dans un environnement proche.

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.
- Soit en retrait de ces voies à une distance minimum de 5m00.

Les piscines devront être implantées en retrait de 5mètres des voies et emprises publiques.

**Article UC 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, à condition que le pignon ne comporte pas d'ouvertures et n'excède pas 3m50 de haut, soit en retrait de 4 mètres minimum de la limite séparative.

Les piscines devront être implantées en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

#### **Article UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé

#### **Article UC 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne doit pas dépasser 40% de la superficie du terrain support de la construction pour les constructions à usage :

- artisanal,
- d'industrie,
- de service.
- d'équipement

Le C.E.S ne s'applique pas

- aux bâtiments d'habitation.

#### **Article UC 10 – HAUTEUR**

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

La hauteur maximale est de 8 mètres (R+1) par rapport au terrain naturel existant avant l'opération. Elle doit être en harmonie avec les constructions voisines.

#### **Article UC 11 – ASPECT EXTERIEUR**

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

En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales du présent règlement.

#### **Article UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

En outre, chaque construction doit respecter les prescriptions de stationnement figurant dans les dispositions générales à l'article DG 12

#### **Article UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les arbres à hautes tiges et plantations existantes doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes (dans le cas exceptionnel où ils doivent être abattus).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre minimum par tranche de 100m2 de

terrains de stationnement.

Un maximum de 10% de la surface de terrain support d'une opération de construction (hors bâtiments et hors voirie à usage collectif) pourra être imperméable.

---

**Section 3**  
**POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé



## TITRE 4 :

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

---

## 3-Zone AU 4-Zone AUd

### Rappel du code de l'urbanisme :

Articles L 441.2 et suivants : L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

Articles R 442.1 et suivants : Les installations et travaux divers sont soumises à l'autorisation et prévue aux dits articles.

Articles L 430.1c : Les démolitions sont soumises aux permis de démolir.

Article L130.1 : la coupe et l'abattage d'arbres sont soumis à déclaration



### **CHAPITRE 3 :** **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE** **AUd**

#### Caractère de la zone :

**Zone naturelle contiguë au hameau du Dachon (d), elle est équipée. De vocation résidentielle elle sera urbanisable sous forme d'opération d'ensemble compatibles avec les orientations d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme.**

#### Objectifs

Proches du bourg, ce territoire nécessite d'être organisé dans son développement afin d'assurer une continuité avec le bourg existant : il doit notamment limiter les constructions isolées, favoriser la diversité des modes d'habitats et renforcer la spécificité de l'environnement physique et bâti de chaque quartier.

#### Elle recense

C'est pourquoi elle intègre

- une zone AUd, à urbaniser pour des constructions de densité moyenne sous forme d'habitat individuel, groupé ou jumelé.

**Elle fait l'objet d'une orientation d'aménagement (chapitre 2.2).**

---

### **Section 1** **NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **Article AUd 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### Sont interdits :

- Toute occupations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- Les installations classées
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de véhicules hors d'usages, de ferrailles et autres matériaux
- Toute construction à usage agricole
- Le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping caravaning
- Les constructions isolées

#### **Article AUd 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble compatibles avec un aménagement cohérent de la totalité de la zone dont les principes sont inscrits au projet d'aménagement et de développement durable (2.1) et aux orientations d'aménagement (2.2).

Le parti d'aménagement proposé ne doit pas créer d'enclaves impossibles à desservir ou inconstructibles.

---

## Section 2

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

#### **Article AUd 3 – ACCES ET VOIRIE**

##### 3.1. Accès :

Cf dispositions générales

##### 3.2. Voirie :

Les voies doivent être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur. Les voies nouvelles se terminant en impasse sont tolérées dans la mesure où, aucun raccord aux voiries déjà existantes n'est possible. Ces impasses, si elles sont réalisées, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### **Article AUd 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### 4.1 Desserte par les réseaux d'eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du constructeur.

A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées dans la mesure où elles sont réalisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

##### 4.2 Desserte par les réseaux d'assainissement

Toute construction neuve doit, si il existe, être raccordée au réseau collectif.

Lorsque l'assainissement gravitaire n'est pas possible, la pompe de relevage nécessaire au raccordement reste à la charge du pétitionnaire.

##### **Eaux pluviales :**

- En cas d'existence d'un réseau séparatif, les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales et sont à la charge du constructeur.
- En cas d'absence d'un réseau séparatif à proximité de l'habitation, ou même si le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs conformément à la réglementation en vigueur (article 641 du Code Civil). Doit notamment être prévu l'équipement d'un bassin tampon en attente d'un branchement ultérieur au réseau collectif. Il est rappelé que cet équipement reste à la charge du pétitionnaire.
- Dans tous les cas, en plus du raccordement au réseau collectif (dans le cas où il existe) ou pour toutes les autres propriétés, un dispositif de rétention des eaux pluviales suffisamment dimensionné (puit perdu, bassin tampon) devra équiper chaque bâtiment afin de minimiser le débit en cas de précipitations abondantes. Il est rappelé que cet équipement reste à la charge du pétitionnaire.

Cependant, des systèmes équivalents pourront être mis en place avec l'accord préalable de la mairie :

- En cas d'impossibilité technique de réaliser les dits équipements
- Dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

**Eaux usées :**

- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent, si il existe, être rejetés dans le réseau public d'assainissement.
- Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus, conformément à l'article L35.8 du Code de la Santé Publique. Elle peut être subordonnée à certaines conditions notamment à un prétraitement approprié.
- L'évacuation directe des eaux usées dans les puits perdus, fossés et cours d'eau est interdite.

**Assainissement autonome :**

- En l'absence du réseau public, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté et conforme à la législation en vigueur. La mise en place d'un dispositif autonome est admise uniquement pour les eaux usées domestiques et les effluents assimilables.

**4.3 Desserte par les réseaux d'électricité, télécommunication, téléphone, réseau câblé et éclairage public.**

Sauf cas d'impossibilité technique, l'ensemble des nouveaux réseaux de distribution et branchements devra être réalisé en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades.

**Article AUd 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

La surface, la forme des parcelles et la nature du sous sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

**Article AUd 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des bâtiments existants situés dans un environnement proche.

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.
- Soit en retrait de ces voies à une distance minimum de 5m00.

Les piscines devront être implantées en retrait de 5mètres des voies et emprises publiques.

**Article AUd 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, à condition que le pignon ne comporte pas d'ouvertures et n'excède pas 3m50 de haut, soit en retrait de 4 mètres minimum de la limite séparative.

Les piscines devront être implantées en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

#### **Article AUd 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé

#### **Article AUd 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne doit pas dépasser 40% de la superficie du terrain support de la construction pour les constructions à usage :

- artisanal,
- d'industrie,
- de service.
- d'équipement

Le C.E.S ne s'applique pas

- aux bâtiments d'habitation.

La rénovation des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions est admise.

#### **Article AUd 10 – HAUTEUR**

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

La hauteur maximale est de 9 mètres par rapport au terrain naturel existant avant l'opération.

Elle doit être en harmonie avec les constructions voisines. La différence entre cette hauteur et celle des bâtiments avoisinants ne doit pas excéder 2mètres.

#### **AUd 11 – ASPECT EXTERIEUR**

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

En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales du présent règlement.

#### **Article AUd 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

En outre, chaque construction doit respecter les prescriptions de stationnement figurant dans les dispositions générales à l'article DG 12

#### **Article AUd 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les arbres à hautes tiges et plantations existantes doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes (dans le cas exceptionnel où ils doivent être abattus).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre minimum par tranche de 100m<sup>2</sup> de terrains de stationnement.

Un maximum de 10% de la surface de terrain support d'une opération de construction (hors bâtiments et hors voirie à usage collectif) pourra être imperméable.

---

**Section 3**  
**POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article AUd 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pour les bâtiments d'habitation individuelle, le coefficient d'occupation des sols est limité à 0,4.

Pour les bâtiments d'habitation collective et individuel groupé, le coefficient d'occupation des sols est limité à 0,6.



**CHAPITRE 4 :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**

Caractère de la zone :  
**Zones naturelles, réservées à l'urbanisation future.**

Objectif :  
Ces zones ne seront urbanisables qu'après modification ou révision du PLU.

---

**Section 1**  
**NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

- Les constructions nouvelles de toute nature à l'exception de l'extension mesurée des constructions existantes et de la construction d'annexes fonctionnelles.
- Toute nouvelle construction à usage agricole

**Article AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**  
Non réglementé

---

**Section 2**  
**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article AU 3 – ACCES ET VOIRIE**  
Non réglementé

**Article AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**  
Non réglementé

**Article AU 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**  
Non réglementé

**Article AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**  
Non réglementé

**Article AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**  
Non réglementé

**Article AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE**  
Non réglementé

**Article AU 9 – EMPRISE AU SOL**  
Non réglementé

**Article AU 10 – HAUTEUR**

Non réglementé

**Article AU 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé

**Article AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé

**Article AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les arbres à hautes tiges et plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (dans le cas exceptionnel où ils doivent être abattus).

---

**Section 3**

**POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **TITRE 5 :**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES & NATURELLES**

---

**5-Zone A**

**6-Zone N 1 secteur Nh**

### Rappel du code de l'urbanisme :

Articles L 441.2 et suivants : L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

Articles R 442.1 et suivants : Les installations et travaux divers sont soumises à l'autorisation et prévue aux dits articles.

Articles L 430.1c : Les démolitions sont soumises aux permis de démolir.



**CHAPITRE 5 :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

Caractère de la zone :  
**Zones de richesses naturelles qu'il convient de protéger notamment en raison de la valeur agricole des sols.**

---

**Section 1**  
**NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

- Toutes les nouvelles constructions à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics et d'intérêt collectif.
- Le stationnement de caravanes isolées
- Les dépôts
- Les carrières.

**Article A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires au bon fonctionnement des exploitations existantes (sous réserve de dérogation).

L'activité de tourisme liée et complémentaire à une exploitation agricole : camping à la ferme, mais aussi gîtes ruraux, gîtes d'étapes, chambres d'hôtes, fermes auberges, par aménagements de bâtiments existants.

Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.

Les locaux de transformation, de conditionnement et de vente des produits provenant de l'exploitation agricole.

Les constructions annexes (garages, piscines etc....) à condition qu'elles soient liées aux habitations autorisées.

---

## Section 2

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

#### **Article A 3 – ACCES ET VOIRIE**

Cf dispositions générales

#### **Article A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **4.1 Desserte par les réseaux d'eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du constructeur.

A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées dans la mesure où elles sont réalisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

##### **4.2 Desserte par les réseaux d'assainissement**

Toute construction neuve doit, si il existe, être raccordée au réseau collectif.

Lorsque l'assainissement gravitaire n'est pas possible, la pompe de relevage nécessaire au raccordement reste à la charge du pétitionnaire.

##### **Eaux pluviales :**

- En cas d'existence d'un réseau séparatif, les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales et sont à la charge du constructeur.
- En cas d'absence d'un réseau séparatif à proximité de l'habitation, ou même si le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs conformément à la réglementation en vigueur (article 641 du Code Civil). Doit notamment être prévu l'équipement d'un bassin tampon en attente d'un branchement ultérieur au réseau collectif. Il est rappelé que cet équipement reste à la charge du pétitionnaire.
- Dans tous les cas, en plus du raccordement au réseau collectif (dans le cas où il existe) ou pour toutes les autres propriétés, un dispositif de rétention des eaux pluviales suffisamment dimensionné (puit perdu, bassin tampon) devra équiper chaque bâtiment afin de minimiser le débit en cas de précipitations abondantes. Il est rappelé que cet équipement reste à la charge du pétitionnaire.

Cependant, des systèmes équivalents pourront être mis en place avec l'accord préalable de la mairie :

- En cas d'impossibilité technique de réaliser les dits équipements
- Dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

##### **Eaux usées :**

- L'évacuation directe des eaux usées dans les puits perdus, fossés et cours d'eau est interdite.

##### Assainissement autonome :

- En l'absence du réseau public, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté et conforme à la législation en vigueur.

### **Article A 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

La surface, la forme des parcelles et la nature du sous sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

### **Article A 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent s'implanter

- Soit en retrait minimum de 10m de l'axe des voies publiques

Toutefois, la réfection et l'extension des bâtiments existants et compris en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé peuvent être autorisées à condition que ce soit sans danger pour la circulation.

Les piscines devront être implantées en retrait de 5mètres des voies et emprises publiques.

### **Article A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions dont la hauteur n'excède pas 3m50 ou qui se développent dans le prolongement d'un bâtiment existant pourront être édifiées en limite séparative.

Toutes les autres constructions doivent être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 5mètres.

La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus est admise, de même que son extension pour des impératifs techniques (élevages,...).

Les piscines devront être implantées en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

### **Article A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Si elles ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

### **Article A 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

### **Article A 10 – HAUTEUR**

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

La hauteur des constructions au faîtage ne doit pas excéder :

- Pour les habitations : 9 mètres
- Pour les autres constructions : 14 mètres

Cette limite ne s'applique pas dans le cas d'impératifs techniques.

La rénovation des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions est admise.

### **Article A 11 – ASPECT EXTERIEUR**

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

En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales du présent règlement.

#### **Article A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

#### **Article A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les arbres à hautes tiges et plantations existantes doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes (dans le cas exceptionnel où ils doivent être abattus).

Les constructions ou installations à usage agricole, ou d'activité autres doivent être accompagnées d'un traitement végétal (haie ou massa boisée), notamment en périphérie des zones U et AU. Les dépôts permanents doivent être ceints d'une haie bocagère.

---

### **Section 3** **POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **Article A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **CHAPITRE 6 :** **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

### Caractère de la zone :

**Zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité de ses sites, de son milieu naturel et de ses paysages.**

### Elle comprend

- un pastillage Nh qui détermine les constructions déjà existantes pouvant être développées à l'intérieur de la zone : **Un périmètre de 10mètres autour des volumes actuels est reporté au plan de zonage**
- Un secteur Nsl « réserve verte » partiellement inondable au centre du bourg, destiné à l'accueil d'activités de sports et de loisirs notamment liés à la vocation touristique et culturelle de la commune.
  - Un secteur Nb qui précise les espaces boisés.
  - Un secteur Ne qui recense les étangs à préserver.

Ces derniers incluent des dispositions particulières prises en application de l'article L111.1.4 relatif aux entrées de ville afin de garantir la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages dans le secteur concerné.

---

### **Section 1**

## **NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2.

### **Article N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les abris d'animaux d'une surface inférieure à 40m<sup>2</sup>.
- L'équipement, pour les constructions existantes, de piscines et d'abris de jardin dans la limite de 40m<sup>2</sup> et à condition que ces derniers ne soient pas construits à l'usage d'un futur logement.
- L'extension et la transformation des bâtiments existants dont le clos et le couvert sont assurés à la date d'approbation du PLU sont admises, y compris :
  - L'aménagement de locaux existants pour des activités touristiques tels qu'auberge, gîtes d'étapes, gîtes ruraux, chambres d'hôtes sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et des dangers.
  - L'aménagement de locaux existants pour des activités artisanales et leurs extensions sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et des dangers.

dans les conditions suivantes :

1. Qu'ils soient déjà à usage d'habitat, d'activité artisanale ou touristique (gîte, chambre d'hôtes...) et d'une surface minimum de 50m<sup>2</sup>.
2. Que la surface de planchers hors œuvre nette totale n'excède pas 250m<sup>2</sup> après travaux.
3. Que dans le cadre d'une extension, aucun logement supplémentaire ne soit créé.

**De plus, pour le secteur Nsl :**

- Les installations à usage d'équipements collectifs de loisirs touristiques, culturels ou sportifs.

---

**Section 2**  
**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

**Article N 3 – ACCES ET VOIRIE**

Cf dispositions générales

**Article N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1 Desserte par les réseaux d'eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du constructeur.

A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées dans la mesure où elles sont réalisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

**4.2 Desserte par les réseaux d'assainissement**

Toute construction neuve doit, si il existe, être raccordée au réseau collectif.

Lorsque l'assainissement gravitaire n'est pas possible, la pompe de relevage nécessaire au raccordement reste à la charge du pétitionnaire.

**Eaux pluviales :**

- En cas d'existence d'un réseau séparatif, les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales et sont à la charge du constructeur.
- En cas d'absence d'un réseau séparatif à proximité de l'habitation, ou même si le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs conformément à la réglementation en vigueur (article 641 du Code Civil). Doit notamment être prévu l'équipement d'un bassin tampon en attente d'un branchement ultérieur au réseau collectif. Il est rappelé que cet équipement reste à la charge du pétitionnaire.
- Dans tous les cas, en plus du raccordement au réseau collectif (dans le cas où il existe) ou pour toutes les autres propriétés, un dispositif de rétention des eaux pluviales suffisamment dimensionné (puit perdu, bassin tampon) devra équiper chaque bâtiment afin de minimiser le débit en cas de précipitations abondantes. Il est rappelé que cet équipement reste à la charge du pétitionnaire.

Cependant, des systèmes équivalents pourront être mis en place avec l'accord préalable de la mairie :

- En cas d'impossibilité technique de réaliser les dits équipements
- Dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

**Eaux usées :**

- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent, si il existe, être rejetés dans le réseau public d'assainissement.
- Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable.

Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus, conformément à l'article L35.8 du Code de la Santé Publique. Elle peut être subordonnée à certaines conditions notamment à un prétraitement approprié.

- L'évacuation directe des eaux usées dans les puits perdus, fossés et cours d'eau est interdite.

#### Assainissement autonome :

- En l'absence du réseau public, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté et conforme à la législation en vigueur. La mise en place d'un dispositif autonome est admise uniquement pour les eaux usées domestiques et les effluents assimilables.

#### **4.3 Desserte par les réseaux d'électricité, télécommunication, téléphone, réseau câblé et éclairage public.**

Sauf cas d'impossibilité technique, l'ensemble des nouveaux réseaux de distribution et branchements devra être réalisé en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades.

### **Article N 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

La surface, la forme des parcelles et la nature du sous sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

### **Article N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des bâtiments existants situés dans un environnement proche.

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions (y compris les piscines) doivent s'implanter

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.
- Soit en retrait de ces voies à une distance minimum de 5m00.

### **Article N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

Sauf indications contraires portées au plan, les constructions de toutes natures (y compris les annexes et les piscines) peuvent s'implanter soit en limite séparative, à condition que le pignon ne comporte pas d'ouvertures et n'excède pas 3m50 de haut, soit en retrait de la limite séparative.

### **Article N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Si elles ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être d'un maximum de 4 mètres.

**Article N 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**Article N 10 – HAUTEUR**

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

La hauteur maximale est de 9 mètres par rapport au terrain naturel existant avant l'opération. Elle doit être en harmonie avec les constructions voisines. La différence entre cette hauteur et celle des bâtiments avoisinants ne doit pas excéder 2mètres.

La rénovation des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions est admise.

**Article N 11 – ASPECT EXTERIEUR**

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

En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales du présent règlement.

**Article N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

**Article N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les arbres à hautes tiges et plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (dans le cas exceptionnel où ils doivent être abattus).

---

**Section 3**  
**POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

# TITRE 6

## ANNEXES :

---

- 1- Glossaire des articles relatifs à l'occupation des sols
- 2- Extrait des textes de lois applicables au présent règlement
- 3- Définitions de base des dispositions techniques
- 4- Définitions de l'exploitation agricole et du lien avec l'exploitant agricole
- 5- Plan de repérage des sections cadastrales.



## **1- Glossaire des articles relatifs à l'occupation des sols, applicables au territoire communal**

### **Concernant le sursis à statuer**

Article L 111.10 – Lorsque les travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution des travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L 111.8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

### **Concernant le droit de préemption urbain**

Article L 421.4 – Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

### **Concernant les règles d'urbanisme des lotissements**

Article L315.2.1 – Lorsque qu'un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L.315-3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des co-lotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.

### **Concernant la sécurité et la salubrité publique**

Article R 111.2 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

### **Concernant les nuisances sonores**

Article R111.3.1 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles en raison de leurs localisations, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

### **Concernant le patrimoine archéologique**

Article R 11.3.2 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### **Concernant la desserte par les voies, les accès et le stationnement**

Article R 111.4 – Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment sur les

caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **Concernant la contribution du constructeur à l'équipement du quartier.**

Article R111.7 – Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

### **Concernant la protection des paysages**

Article R 111.14.2 – Le Permis de Construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°76.629 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

### **Relatif aux directives d'aménagement national**

Article R 111.15 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1<sup>er</sup> Octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article R 122.22

### **Concernant la qualité architectural et l'aspect extérieur**

Article R 111.21 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve 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.

## **2- Extrait des textes de lois applicables au présent règlement :**

### **L. 130.1 : Espaces boisés classés ou à protéger**

#### **Art. L 130-1**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attendant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public approuvé avant le 10 Juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'applications du présent alinéa. (...)

#### **Art. R. 130-1**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes ou l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, une telle autorisation n'est pas requise :

- 1° lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 2° lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du Code Forestier ;
- 3° lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du Code Forestier ;
- 4° lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1, 5° alinéa.

#### **Art. R. 130-13**

Le régime des coupes et abattage d'arbres en espace boisé classé s'applique aux coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes ou l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'est pas encore public.

**Art. R. 130-14**

Lorsqu'un propriétaire décide de procéder, dans un bois, forêt ou parc, situé sur le territoire d'une commune ou partie de commune ou l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, à un défrichement soumis à autorisation administrative en application de l'article L. 311-1 du Code Forestier, ou qu'il soumet à l'approbation du préfet un règlement d'exploitation ou une demande d'autorisation de coupe au titre de l'article L. 421-1 du Code Forestier, la déclaration de défrichement, le projet de règlement d'exploitation ou la demande d'autorisation de coupe vaut aussi demande d'autorisation préalable de coupe au sens du cinquième alinéa de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme ainsi que demande d'autorisation préalable pour l'application de l'article L. 421-6 dudit code. L'instruction est engagée conjointement au titre des deux législations.

**Art. R. 130-15**

Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol portant sur des bois, forêts ou parcs et impliquant coupe et abattage ne sont pas recevables si le dossier les concernant ne comporte pas l'autorisation de coupe ou d'abattage et, le cas échéant, de défrichement.

**Art. R. 130-22**

Sans préjudice des sanctions édictées par le présent code et le Code Forestier, toute infraction aux dispositions de l'article R. 130-13 ci-dessus sera punie des peines prévues par les contraventions de la cinquième classe.

## L. 421.3 : stationnements dans la construction

**Art. L. 421-3**

Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction prises en application du chapitre Ier du livre du Code de la construction et de l'habitation. (.....)

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, ou tout en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la

réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 80 000 francs par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n°2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1<sup>er</sup> Novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut National de la statistique et des études économiques. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application des quatrième et cinquième alinéa du présent article et précise notamment les modalités d'établissement, de liquidation et de recouvrement de la participation prévue au quatrième alinéa, ainsi que les sanctions et garanties y afférentes (...)

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

### 3- Définitions de base des dispositions techniques :

**Alignement** : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraine. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L111.1 et L112.2 du Code de la Voirie Routière).

**Coefficient d'emprise au sol (C.E.S)** : le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

**Coefficient d'occupation du sol (C.O.S)** : le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors d'œuvre net susceptible d'être construit par mètre carré de sol.

**Surface hors œuvre brut (S.H.O.B)** : la surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

**Surface hors œuvre nette (S.H.O.N)** : la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de planchers hors œuvre des combles et de sous sol non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures, des terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.
- c) Des surfaces de planchers hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments, aménagés en vue du stationnement des véhicules.
- d) Des surfaces de planchers hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux, ou du matériel agricole, ainsi que des serres de production.

Sont également déduites de la surface hors œuvre brute :

- Dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, une surface forfaitaire de 5m<sup>2</sup> par logement pour les travaux d'amélioration sanitaire des locaux, la fermeture des balcons, loggias et parties non closes en rez-de-chaussée.
- Pour les travaux d'isolation des locaux d'habitation (thermique ou acoustique) une superficie égale à 5% de la S.H.O.B après application des déductions a, b et c susvisés.

**Hauteur** : La hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus ;

## **4- Définitions de l'exploitation agricole et du lien avec l'exploitation agricole**

### Exploitation agricole :

L'exploitation doit être d'une superficie égale ou supérieure à la moitié de la surface minimum d'installation définie par arrêté ministériel pour le département.

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

### Lien avec l'exploitation agricole (critère permettant d'apprécier le lien entre la construction d'habitation et l'activité agricole) :

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



| ZONES                                   |           | OBJET  | particularités  |  |
|---|-----------|--|---|--|
| ZONES CONSTRUITES EXISTANTES            | UB        | Elle correspond aux bourgs historiques.  | Zone de grande qualité architecturale puisqu'elle comporte des <u>témoignages bâtis de la culture constructive locale</u> :<br>- <u>L'alignement est réglementé</u><br>- <u>La densité n'est pas limitée (pas de COS).</u><br><u>Les prescriptions d'architectures, volumes, matériaux sont détaillées.</u><br><u>L'architecture contemporaine est acceptée.</u><br><u>3 secteurs sont à préserver et renforcer dans cette identité :</u>   |  |
|   |           | s  | Le centre de Salt<br>C'est un territoire compact (habitat, équipements, culture et savoir faire local) à protéger mais qui peut être encore densifié (pas de COS).<br>Il comprend un territoire à développer suivant une orientation d'aménagement qui a pour objectif de contribuer à mieux relier la zone UBs au sud de la RD60 et la zone UC au nord.  |  |
|   |           | d  | Le hameau du Dachon<br>C'est un « moment » de village dont l'architecture autour de la placette témoigne de l'identité locale et du savoir-faire constructif. Situé en plein cœur de la zone UC, sa densification est à limiter afin d'assurer son insertion au tissu bâtis plus aéré en périphérie du bourg.   |  |
|   |           | dz   | Le site de Donzy<br>C'est un site protéger où les constructions et extensions sont interdites mais où les bâtiments techniques peuvent être autorisés à des fins d'exploitation, de protection ou de mise en valeur du territoire.  |  |
|   | UC        | Elle correspond aux bassins d'habitats plus récents et équipés en périphérie. Le tissu bâti est plus dispersé et surtout moins marqué par une identité locale. | Déjà urbanisés, ces territoires doivent trouver un nouveau souffle pour réussir pleinement leur intégration culturelle. Conforter dans leur liberté (notamment architecturale), le règlement limitera ces prescriptions à inciter les pétitionnaires à réaliser des constructions (extensions, rénovations, aménagements) qui soient adaptées et en harmonies avec leur environnement (énergies renouvelables, simplicité des volumes, ouvertures au sud, matériaux à forte inertie...).      |  |
| ZONES A CONSTRUIRE                      | AU indicé | Elles déterminent des réserves pour l'urbanisation future.   | Suivant les orientations d'aménagement du projet de développement durable, ces territoires pourront être ouverts à l'urbanisation.  |  |
|   |           | d  | En continuité du hameau du Dachon, à l'intérieur de la zone UC<br>Constructions de plus faible densité (COS) qui vise à favoriser l'implantation progressive des maisons individuelles et l'habitat collectif (pas de COS pour les maisons individuelles sur des parcelles privées, 0.6 pour le collectif et 0.4 pour les lotissements). Les nouvelles voies en impasse sont interdites. Son ouverture à la construction est subordonnée aux orientations d'aménagement du PADD (2.2 du PLU). |  |
|   | AU        |  | Réserve pour le développement futur du village. Ces territoires pourront être construits après modification du PLU.   |  |
| ZONES AGRICOLES & NATURELLES A PROTEGER | A         | Elle correspond à un territoire agricole protégé.  | Un pastillage Nh détermine les constructions existantes enclavées en zone A et pouvant être développées dans la limite de la réglementation en zone N.  |  |
|   | N         | Nh   | Elle correspond à un territoire naturel strictement protégé   | L'extension et la rénovation sont possibles.   |
|   |           | Nsl  | Ce secteur est une « réserve verte », à aménager pour les besoins d'équipements, sportifs, culturels, touristiques et de loisirs.   | Situé en plein cœur des bassins d'habitat, il n'y a pas de prescriptions particulières excepté la prise en compte du caractère inondable du secteur que les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement du territoire devront prendre en compte. |
|   |           | Nb   | Ce secteur précise les espaces boisés à préserver   | Les arbres devront être préservés.   |
|   |           | Ne   | Ce secteur précise les étangs à préserver   | Les étangs devront être préservés.   |