

Révision simplifiée n°1 Plan Local d'Urbanisme P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 11 Mai 2009

REVISION

Révision simplifiée n°1 : approbation par délibération du Conseil Municipal en date du 13 Juillet 2012

4

Règlement de
la zone
NLn

Département du Puy de Dôme

Commune de
VOLLORE-VILLE



34, Rue Georges Plasse
42300 ROANNE
Tel. : 04 77 67 83 06
E-mail : urbanisme@realites-be.fr

SOMMAIRE

	Pages
TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	
Dispositions générales.....	1 à 4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
Règlement des zones UD-UDa.....	6 à 12
Règlement de la zone UG-UGa.....	13 à 19
Règlement de la zone UI.....	20 à 24
Règlement de la zone UL.....	25 à 28
TITRE III-DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	29
Règlement de la zone 1AU.....	30 à 36
Règlement de la zone 2AU.....	37
TITRE IV-....DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	38
Règlement des zones A.....	39 à 43
TITRE V- ..DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	44
Règlement des zones N, NL, Nh.....	45 à 51
TITRE VI - DISPOSITIONS ANNEXES	52
Ce titre contient des informations qui ne sont pas opposables mais qui sont données à titre indicatif dans un souci de pédagogie.	
ANNEXE 1 : DEFINITIONS.....	53 à 56
ANNEXE 2 : ARTICLES LEGISLATIFS	57 à 58
ANNEXE 3 : ESSENSES VEGETALES CONSEILLEES.....	59
ANNEXE 4 : CAHIER DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES	59

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'article R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

Article DG 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de VOLLORE-VILLE.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

Article DG 2- PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS

a) Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles suivants du Code de l'Urbanisme

R.111.2. Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

R.111.3.2 Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

R.111.4. Constructions dont l'accès est dangereux pour la sécurité.

R.111.14.2 Délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement.

R.111.15 Directives Nationales d'Aménagement.

R.111.21 Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L.332.6 et suivants Participations des constructeurs et des lotisseurs aux équipements nécessaires et subordonnés à l'implantation de constructions.

Restent également applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, les articles L.111.7 et suivants, R.111.26.2, L.123.6, L.123.17, R.123.13, L.313-2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations :

1. Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux :
 - soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés à ce projet ont été délimités (article L.111.10).
 - soit la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département (article L.111.10).

- soit l'exécution du futur plan, lorsque la révision du Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L.123.6).

2. A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (article L.111.9).

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

b) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent P.L.U., et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :

- Le Code de Santé Publique
- le Code Civil
- le Code de la Construction et de l'Habitation
- le Code de la Voirie Routière
- le Code Général des Collectivités Territoriales
- le Code Forestier
- le Règlement Sanitaire Départemental
- le Code Minier
- le Code Rural
- le Code de l'Environnement
- les autres législations et réglementations en vigueur

c) Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme

Application des articles L.315.1 et suivants et R.315.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les règles propres aux lotissements cessent de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir ; les règles du PLU en vigueur s'y substituent automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées par les colotis.

d) Les servitudes d'utilité publique mentionnées au dossier

e) Les dispositions induites par les lois d'aménagement et d'urbanisme (loi Montagne)

f) Les dispositions induite par le classement en zone de sismicité

Ces dispositions sont réunies dans un seul décret : le décret n°91-461 du 14 mai 1991 (modifié en 2000). L'arrêté du 29 mai 1997 précise la classification et les règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la catégorie dite "à risque normal".

Article DG 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, et en zones naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les présentes "Dispositions Générales", ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- les différents chapitres du Titre II pour les **zones urbaines** :
UD - UG – UI - UL

Articles L.123.1 - L.123.2 - R. 123.4 - R.123.5)

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». (R.123-5)

- les différents chapitres du Titre III pour les **zones à urbaniser** :
1AU– 2AU

(articles L.123.1 – R.123.4 – R.123.6).

« 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 la 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 la zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».

- les différents chapitres du Titre IV pour les **zones agricoles** : **A**

(articles L.123.1 – R.123.4 - R.123.7)

« Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».

- les différents chapitres du Titre V pour les **zones naturelles et forestières** : **N - NL**

(articles L.123.1 - L.123.4 - R.123.4 - R.123.8)

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».

TITRE II
Dispositions applicables
aux
ZONES URBAINES

REGLEMENT DE LA ZONE UD

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone urbaine dense du centre-bourg et des principaux villages. Ces zones remplissent une pluralité de fonctions (habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements publics). Les bâtiments sont construits pour la plupart en ordre continu.

Elle comprend un sous-secteur UDa, sur les terrains non raccordés au réseau d'assainissement collectif, autorisant l'assainissement non collectif.

ARTICLE UD 1 Occupations Interdites

Les activités économiques non compatibles avec la vocation résidentielle de la zone

Les installations classées soumises à autorisation.

Les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations agricoles et aux exploitations forestières, sauf mises aux normes.

Les activités de loisirs ou de services nécessitant l'hébergement d'animaux tels que les clubs hippiques ou les chenils.

Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Les habitations légères de loisirs.

Les affouillements et les exhaussements du sol lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou à des aménagements paysagers.

Les parcs d'attraction, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, les affouillements et excavation de carrière

Les décharges

ARTICLE UD 2 Occupations et utilisations du sol SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ou extensions à usage d'activités ne peuvent être admises que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

Les installations classées soumises à déclaration ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les aménagements, modifications ou extensions des bâtiments existants, y compris ceux concernant les exploitations agricoles et les installations classées existantes, s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

Les éléments bâtis repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7 sont soumis au permis de démolir.

ARTICLE UD 3 ACCÈS et VOIRIE

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée qui réponde à l'importance ou à la destination de la construction et ayant des caractéristiques suffisantes permettant l'accès des véhicules de secours.

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

Les accès directs sur les routes départementales, en dehors des portes d'agglomération, s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, pourront être interdits.

ARTICLE UD 4 Desserte par les RÉSEAUX

- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'alimentation en eau par puits, forage ou source à usage unifamilial est admise. Elle devra répondre aux exigences de la réglementation en vigueur et sera soumise en cas de rejet dans le réseau d'eaux usées au règlement de l'eau de la Commune.

- ASSAINISSEMENT

• Eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées s'il existe, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le dispositif d'évacuation doit être prévu dans les parties privatives en séparatif.

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

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

Sur les sous secteurs UDa :

En l'absence de réseaux, les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur, et au schéma directeur d'assainissement. En présence ou en cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement des eaux usées est obligatoire.

En cas de surface insuffisante pour l'épandage, les pétitionnaires devront fournir une servitude d'épandage établie par acte notarié.

Les effluents et l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, sont interdits.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales et les eaux de ruissellement devront être évacuées vers le réseau public d'eau pluviale et/ou récupérées par un dispositif de récupération sur le tènement et/ou absorbées en totalité sur le tènement et/ou évacuées vers un exutoire.

Dans le souci de préservation de la ressource en eau, il est recommandé d'utiliser au maximum les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux ménagères et des eaux usées dans les égouts pluviaux est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

- RESEAUX ELECTRICITE ET TELEPHONE

Les constructeurs ou aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UD 5 CARACTÉRISTIQUES des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UD 6 IMPLANTATION des constructions par rapport aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

De manière générale, les constructions en bordure du domaine public doivent être édifiées à

- soit à l'alignement des voies,
- soit au nu des façades existantes

L'implantation en retrait est autorisée à condition d'être compris entre 0 et 5 mètres de la limite du domaine public.

Une marge de recul d'un minimum de 5 mètres pourra être imposée lorsque la sécurité publique le justifie

L'implantation des constructions est libre lorsqu'il s'agit d'une construction de second front bâti à l'arrière des parcelles.

Le bassin des piscines sera implanté à 1 mètre de la limite des voies et des emprises publiques.

Dans le cas où cela ne compromet pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE UD 7 IMPLANTATION des constructions par rapport aux LIMITES SÉPARATIVES

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative
- soit en retrait de 3 mètres minimum

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 3 mètres de la limite séparative sont autorisés, sous réserve de respecter la distance existante.

Le bassin des piscines sera implanté à 1 mètre de la limite séparative.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE UD 8 DISTANCE entre DEUX CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 Coefficient d'EMPRISE au sol (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 HAUTEUR maximum

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Dans la zone UD du Bourg de Vollore, la hauteur maximale à l'égout des constructions est fixée à 9 mètres.

Dans la zone UD de Chossière et les zones UDa, la hauteur maximale à l'égout des constructions est fixée à 7 mètres.

La hauteur maximale à l'égout des annexes est fixée à 4 mètres.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE UD 11 ASPECT extérieur

- Les expressions architecturales caractéristiques d'autres régions sont exclues.

- Adaptation au terrain :

Les constructions devront s'adapter étroitement au profil du terrain naturel.

- Toitures

Les toitures seront de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 25 et 45 %.

Les toitures terrasses sont autorisées soit de façon partielle sur une construction, soit en totalité mais à condition que la toiture soit végétalisée.

Les toitures à une seule pente, de pourcentage de pente compris entre 25 et 45 % ne sont autorisées qu'à condition d'être adossées à une construction de taille plus importante ou à un mur de clôture haut ou pour les annexes.

Les couvertures seront réalisées en matériaux apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de couleur rouge terre cuite, sans panachage.

Ces précédentes prescriptions concernant les toitures ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines et des vérandas.

- Façades

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être.

Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur beige, se rapprochant de la couleur des façades des bâtiments traditionnels anciens. Les blancs et les couleurs vives sont exclus.

Ces précédentes prescriptions concernant les couleurs des façades ne s'appliquent pas aux piscines et aux vérandas, pour lesquelles des couleurs transparentes et translucides sont autorisées.

- Ouvertures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis et jacobine).

Les baies et les ouvertures créées à l'exception des vitrines commerciales et portes cochères auront la proportion d'un rectangle vertical plus haut que large.

Les proportions des ouvertures du bâti ancien devront être conservées lors des travaux de rénovation.

- Clôtures

La hauteur maximale du dispositif de clôture est limitée à 1,60 mètre.

Les clôtures seront constituées :

- d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive d'essences locales

- d'un muret traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, surmonté d'un garde corps ou d'un grillage

- d'un mur haut traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux

- d'une haie vive constituée de végétaux variés d'essences variés d'essences régionales (feuillages persistant, feuillages caduques, en alternance)

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

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

- Locaux annexes

Lorsque ces bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur beige soutenu rappelant les nuances du bâti ancien.

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

- Architecture de caractère et architecture contemporaine

Toute construction présentant une architecture contemporaine ou innovante par rapport aux règles définies ci-dessus est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

- Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture (ils devront suivre la pente des toitures).

Les dispositions définies à l'article 11 pourront être adaptées pour favoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes.

- Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

- Les éléments bâtis repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7

Les éléments bâtis repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7 doivent être conservés. Ils peuvent néanmoins évolués, être restaurés ou modifier.

Toute réhabilitation devra respecter l'implantation et les dimensions originelles ainsi que les matériaux employés initialement.

ARTICLE UD 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage.

Pour les constructions à usage d'habitation (réhabilitations exclues), il est exigé 1 place de stationnement par logement.

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

Toutefois, en application de l'article 34 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain jusqu'à l'application d'une nouvelle réglementation, l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article 720.5 du code du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

ARTICLE UD 13 ESPACES LIBRES et PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être de préférence aménagées et plantées d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les haies doivent être de préférence composées d'essences locales (cf. liste en annexe).

ARTICLE UD 14 Coefficient d'OCCUPATION du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

REGLEMENT DE LA ZONE UG

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'un espace urbain, construit en général en ordre discontinu, correspondant aux extensions pavillonnaires de VOLLORE-VILLE. Il s'agit d'une zone mixte regroupant habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements publics...

Elle comprend un sous-secteur UGa, sur les terrains non raccordés au réseau d'assainissement collectif, autorisant l'assainissement non collectif.

ARTICLE UG 1 Occupations INTERDITES

Les activités économiques non compatibles avec la vocation résidentielle de la zone

Les installations classées soumises à autorisation.

Les activités de loisirs ou de services nécessitant l'hébergement d'animaux tels que les clubs hippiques ou les chenils.

Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Les habitations légères de loisirs.

Les affouillements et les exhaussements du sol lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou à des aménagements paysagers.

Les parcs d'attraction, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, les affouillements et excavation de carrière

Les décharges

ARTICLE UG 2 Occupations et utilisations du sol SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ou extensions à usage d'activités ne peuvent être admises que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

Les installations classées soumises à déclaration ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les aménagements, modifications ou extensions des bâtiments existants, y compris ceux concernant les exploitations agricoles et les installations classées existantes, s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

Les éléments bâtis repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7 sont soumis au permis de démolir.

ARTICLE UG 3 ACCÈS et VOIRIE

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée qui réponde à l'importance ou à la destination de la construction et ayant des caractéristiques suffisantes permettant l'accès des véhicules de secours.

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

Les accès directs sur les routes départementales, en dehors des portes d'agglomération, s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, pourront être interdits.

ARTICLE UG 4 Desserte par les RÉSEAUX

- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'alimentation en eau par puits, forage ou source à usage unifamilial est admise. Elle devra répondre aux exigences de la réglementation en vigueur et sera soumise en cas de rejet dans le réseau d'eaux usées au règlement de l'eau de la Commune..

- ASSAINISSEMENT

• Eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées s'il existe, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le dispositif d'évacuation doit être prévu dans les parties privatives en séparatif.

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

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

Sur le sous-secteur UGa : en l'absence de réseaux, les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur, et au schéma directeur d'assainissement. En présence ou en cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement des eaux usées est obligatoire.

En cas de surface insuffisante pour l'épandage, les pétitionnaires devront fournir une servitude d'épandage établie par acte notarié.

Les effluents et l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, sont interdits.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales et les eaux de ruissellement devront être évacuées vers le réseau public d'eau pluviale et/ou récupérées par un dispositif de récupération sur le tènement et/ou absorbées en totalité sur le tènement et/ou évacuées vers un exutoire.

Dans le souci de préservation de la ressource en eau, il est recommandé d'utiliser au maximum les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux ménagères et des eaux usées dans les égouts pluviaux est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

- RESEAUX ELECTRICITE ET TELEPHONE

Les constructeurs ou aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UG 5 **CARACTÉRISTIQUES des terrains**

Non réglementé.

ARTICLE UG 6 **IMPLANTATION des constructions par rapport aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent s'implanter 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

Le long des autres voies, les constructions doivent être édifiées :

- en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques
- ou à l'alignement des constructions voisines

Les constructions d'annexes ou de garages peuvent être édifiées en limite du domaine public. Toutefois les possibilités d'accès direct à la voie seront interdites.

Le bassin des piscines sera implanté à 1 mètre minimum de l'alignement des voies et des emprises publiques.

Dans le cas où cela ne compromet pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE UG 7 IMPLANTATION des constructions par rapport aux LIMITES SÉPARATIVES

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives
- soit en limite séparative,
 - si la hauteur construite sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres
 - ou si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative
 - ou à l'intérieur d'un ensemble d'habitations en bande ou jumelées si elles s'adossent à des constructions en limite.

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 3 mètres de la limite séparative sont autorisés, sous réserve de respecter la distance existante.

Le bassin des piscines sera implanté à 1 mètre minimum des limites séparatives.

Pour les éléments bâtis repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7°, l'implantation de toute nouvelle construction ou d'extension doit respecter l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé et

arboré de l'unité foncière nonobstant les dispositions du présent article.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE UG 8 DISTANCE entre DEUX CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UG 9 Coefficient d'EMPRISE au sol (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UG 10 HAUTEUR maximum

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale à l'égout des constructions est fixée à 7 mètres.

La hauteur maximale à l'égout des annexes est fixée à 4 mètres.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE UG 11 ASPECT extérieur

- Les expressions architecturales caractéristiques d'autres régions sont exclues.

- Adaptation au terrain :

Les constructions devront s'adapter étroitement au profil du terrain naturel.

- Toitures

Les toitures seront de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 25 et 45 %.

Les toitures terrasses sont autorisées soit de façon partielle sur une construction, soit en totalité mais à condition que la toiture soit végétalisée.

Les toitures à une seule pente, de pourcentage de pente compris entre 25 et 45 % ne sont autorisées qu'à condition d'être adossées à une construction de taille plus importante ou à un mur de clôture haut ou pour les annexes.

Les couvertures seront réalisées en matériaux apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de couleur rouge terre cuite, sans panachage.

Ces précédentes prescriptions concernant les toitures ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines et des vérandas.

- Façades

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être.

Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur beige, se rapprochant de la couleur des façades des bâtiments traditionnels anciens. Les blancs et les couleurs vives sont exclus.

Ces précédentes prescriptions concernant les couleurs des façades ne s'appliquent pas aux piscines et aux vérandas, pour lesquelles des couleurs transparentes et translucides sont autorisées.

- Ouvertures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis et jacobine).

Les baies et les ouvertures créées à l'exception des vitrines commerciales et portes cochères auront la proportion d'un rectangle vertical plus haut que large.

Les proportions des ouvertures du bâti ancien devront être conservées lors des travaux de rénovation.

- Clôtures

La hauteur maximale du dispositif de clôture est limitée à 1,60 mètre.

Les clôtures seront constituées :

- d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive d'essences locales

- d'un muret traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, surmonté d'un garde corps ou d'un grillage

- d'un mur haut traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux

- d'une haie vive constituée de végétaux variés d'essences variés d'essences régionales (feuillages persistant, feuillages caduques, en alternance)

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

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

- Locaux annexes

Lorsque ces bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur beige soutenu rappelant les nuances du bâti ancien.

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

- Architecture de caractère et architecture contemporaine

Toute construction présentant une architecture contemporaine ou innovante par rapport aux règles définies ci-dessus est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

- Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture (ils devront suivre la pente des toitures).

Les dispositions définies à l'article 11 pourront être adaptées pour favoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes.

- Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

- Les éléments bâtis repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7

Les éléments bâtis repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7 doivent être conservés. Ils peuvent néanmoins évolués, être restaurés ou modifier.

Toute réhabilitation devra respecter l'implantation et les dimensions originelles ainsi que les matériaux employés initialement.

ARTICLE UG 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage.

Pour les constructions à usage d'habitation (réhabilitations exclues), il est exigé 2 places de stationnement par logement, sauf pour la construction de logements locatifs financés par des prêts aidés de l'Etat où elle est limitée à 1 place par logement (article L.421-3 du code de l'urbanisme).

Pour les constructions à usage d'activités économiques et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs. Toutefois, en application de l'article 34 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain jusqu'à l'application d'une nouvelle réglementation, l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1^o, 6^o et 8^o du I de l'article 720.5 du code du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

ARTICLE UG 13 ESPACES LIBRES et PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être de préférence aménagées et plantées d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les haies doivent être de préférence composées d'essences locales (cf. liste en annexe).

ARTICLE UG 14 Coefficient d'OCCUPATION du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

REGLEMENT DE LA ZONE UI

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone de type urbain destinée à des activités économiques : industrie, artisanat, activités tertiaires... nécessaires au développement économique local et intercommunal.

ARTICLE UI 1 Occupations INTERDITES

Les exploitations agricoles et forestières

Les parcs d'attraction

Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes non liés à une activité économique

Les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs

L'hébergement hôtelier

Les habitations non liées à l'activité économique présente sur le site

L'ouverture et l'exploitation des carrières

Les équipements sportifs et de loisirs

ARTICLE UI 2 Occupations et utilisations du sol SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants dans la zone et à condition d'être intégrés au bâtiment d'activités.

ARTICLE UI 3 ACCÈS et VOIRIE

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée qui réponde à l'importance ou à la destination de la construction et ayant des caractéristiques suffisantes permettant l'accès des véhicules de secours.

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

Les accès directs sur les routes départementales, en dehors des portes d'agglomération, s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, pourront être interdits.

ARTICLE UI 4 Desserte par les RÉSEAUX

- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'alimentation en eau par puits, forage ou source à usage unifamilial est admise. Elle devra répondre aux exigences de la réglementation en vigueur et sera soumise en cas de rejet dans le réseau d'eaux usées au règlement de l'eau de la Commune.

- ASSAINISSEMENT

• Eaux usées

Les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur, et au schéma directeur d'assainissement. En cas de surface insuffisante pour l'épandage, les pétitionnaires devront fournir une servitude d'épandage établie par acte notarié.

En présence ou en cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement des eaux usées est obligatoire. Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié. Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif peut être nécessaire et seront à la charge exclusive de propriétaire.

Les effluents et l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, sont interdits.

• Eaux pluviales

Les eaux pluviales et les eaux de ruissellement devront être évacuées vers le réseau public d'eau pluviale et/ou récupérées par un dispositif de récupération sur le tènement et/ou absorbées en totalité sur le tènement et/ou évacuées vers un exutoire.

Dans le souci de préservation de la ressource en eau, il est recommandé d'utiliser au maximum les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux ménagères et des eaux usées dans les égouts pluviaux est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

- RESEAUX ELECTRICITE ET TELEPHONE

Les constructeurs ou aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant, sauf en cas d'impossibilité technique

ARTICLE UI 5 CARACTÉRISTIQUES des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UI 6 IMPLANTATION des constructions par rapport aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en retrait de minimum de :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales, en dehors des portes d'agglomération
- 5 mètres de la limite des autres voies et emprises publiques

Dans le cas où cela ne compromet pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE UI 7 IMPLANTATION des constructions par rapport aux LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives des terrains contenus dans les zones à vocation résidentielle.

L'implantation des constructions par rapport aux autres limites séparatives est libre.

ARTICLE UI 8 DISTANCE entre DEUX CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UI 9 Coefficient d'EMPRISE au sol (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UI 10 HAUTEUR maximum

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale à l'égout des constructions est fixée à 10 mètres.

ARTICLE UI 11 ASPECT extérieur

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

- Façades - Couleurs – matériaux

Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, et les faux pans de bois. Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont rigoureusement proscrits.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les enduits de couleur vive et le blanc pur, ou à gros relief sont interdits.

La texture des matériaux de façade et de toiture doit rester mate.

Les huisseries, certains éléments de structure des façades pourront être de couleurs vives, contrastant avec le reste du bâtiment. Une façade longue peut faire l'objet d'une alternance de teintes afin de rompre la monotonie des lignes du bâtiment.

- Toitures :

Les couvertures seront réalisées en matériaux apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de couleur rouge terre cuite, sans panachage.

- Enseignes

Les enseignes devront être intégrées aux façades des bâtiments et en aucun cas en surélévation sur les toitures.

Les enseignes clignotantes sont interdites, sauf nécessité liée à l'activité.

- Clôtures :

L'édification d'une clôture est facultative.

Les clôtures ne dépasseront pas une hauteur maximum de 2 mètres.

- Stockages

Les aires de stockage devront être le moins visibles possibles depuis le domaine public. Des plantations pourront être imposées pour réduire l'impact visuel des stockages

- Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent donc engendrer des couleurs de façades et de toitures différentes que celles définies précédemment.

- Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

ARTICLE UI 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage.

Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

ARTICLE UI 13 ESPACES LIBRES et PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être de préférence aménagées et plantées d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les haies doivent être de préférence composées d'essences locales (cf. liste en annexe)..

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations. Les aires de stockage et dépôts extérieurs devront être masqués par des écrans végétaux.

ARTICLE UI 14 Coefficient d'OCCUPATION du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

REGLEMENT DE LA ZONE UL

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone équipée réservée à l'implantation d'équipements touristiques, et à l'activité du camping.

ARTICLE UL Occupations INTERDITES

Sont interdites les constructions, extensions, travaux, ouvrages et installations non liées aux installations de loisirs, aux activités touristiques, et aux activités d'hébergement touristiques et de camping.

ARTICLE UL 2 Occupations et utilisations du sol SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient liées à la direction ou au gardiennage des activités touristiques ou de loisirs.

ARTICLE UL 3 ACCÈS et VOIRIE

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée qui réponde à l'importance ou à la destination de la construction et ayant des caractéristiques suffisantes permettant l'accès des véhicules de secours.

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

Les accès directs sur les routes départementales, en dehors des portes d'agglomération, s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, pourront être interdits.

ARTICLE UL 4 Desserte par les RÉSEAUX

- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'alimentation en eau par puits, forage ou source à usage unifamilial est admise. Elle devra répondre aux exigences de la réglementation en vigueur et sera soumise en cas de rejet dans le réseau d'eaux usées au règlement de l'eau de la Commune.

- ASSAINISSEMENT

• Eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le dispositif d'évacuation doit être prévu dans les parties privatives en séparatif.

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

Les effluents et l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, sont interdits.

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

• Eaux pluviales

Les eaux pluviales et les eaux de ruissellement devront être évacuées vers le réseau public d'eau pluviale et/ou récupérées par un dispositif de récupération sur le tènement et/ou absorbées en totalité sur le tènement et/ou évacuées vers un exutoire.

Dans le souci de préservation de la ressource en eau, il est recommandé d'utiliser au maximum les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux ménagères et des eaux usées dans les égouts pluviaux est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

- RESEAUX ELECTRICITE ET TELEPHONE

Les constructeurs ou aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UL 5 CARACTÉRISTIQUES des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UL 6 IMPLANTATION des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en retrait de minimum de :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales, en dehors des portes d'agglomération
- 5 mètres de la limite des autres voies et emprises publiques

Les constructions d'annexes ou de garages peuvent être édifiées en limite des voies communales. Toutefois les possibilités d'accès direct à la voie seront interdites.

ARTICLE UL 7 IMPLANTATION des constructions par rapport aux LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives,
- soit en limite séparative.

ARTICLE UL 8 DISTANCE entre DEUX CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 Coefficient d'EMPRISE au sol (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 HAUTEUR maximum

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale à l'égout des constructions est fixée à 7 mètres.

ARTICLE UL 11 ASPECT extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux présentant une bonne intégration dans le paysage.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions ainsi que les imitations de matériaux tels que fausse pierre, faux bois, les matériaux précaires sont exclus

Les matériaux de toitures utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés, comme aspect et comme couleur, aux tuiles de couleur rouge terre cuite ou rouge nuancé. Ces précédentes prescriptions concernant les toitures ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines et des vérandas.

Les clôtures seront constituées de haies végétales éventuellement doublées d'un mur bahut d'une hauteur maximal de 40cm et d'un grillage.

ARTICLE UL 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage.

Les aires de stationnement devront être obligatoirement paysagées et seront de préférence en sol stabilisé ou engazonnée afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE UL 13 ESPACES LIBRES et PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être de préférence aménagées et plantées d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les haies doivent être de préférence composées d'essences locales (cf. liste en annexe).

ARTICLE UL 14 Coefficient d'OCCUPATION du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE III
Dispositions applicables
aux
ZONES A URBANISER

REGLEMENT DE LA ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone naturelle d'urbanisation future à dominante d'habitat correspondant à l'extension urbaine réalisée selon la trame de la zone urbaine UG.

La zone 1AU fait l'objet d'une orientation d'aménagement (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).

ARTICLE 1AU 1 Occupations INTERDITES

Les activités économiques non compatibles avec la vocation résidentielle de la zone

Les installations classées soumises à autorisation.

Les activités de loisirs ou de services nécessitant l'hébergement d'animaux tels que les clubs hippiques ou les chenils.

Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Les habitations légères de loisirs.

Les affouillements et les exhaussements du sol lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou à des aménagements paysagers.

Les parcs d'attraction, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, les affouillements et excavation de carrière

Les décharges

ARTICLE 1AU 2 Occupations et utilisations du sol SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et occupations du sol admises dans la zone et énumérée au présent article sont autorisées dans les conditions suivantes :

- au fur et à mesure de la réalisation de la voirie et de l'équipement en réseaux de la zone, l'équipement interne étant à la charge des propriétaires
- sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement définies au Plan Local d'Urbanisme

Les constructions ou extensions à usage d'activités ne peuvent être admises que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

Les installations classées soumises à déclaration ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement defectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les aménagements, modifications ou extensions des bâtiments existants, y compris ceux concernant les exploitations agricoles et les installations classées existantes, s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

ARTICLE 1AU 3 ACCÈS et VOIRIE

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée qui réponde à l'importance ou à la destination de la construction et ayant des caractéristiques suffisantes permettant l'accès des véhicules de secours.

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

Les accès directs sur les routes départementales, en dehors des portes d'agglomération, s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, pourront être interdits.

ARTICLE 1AU 4 Desserte par les RÉSEAUX

- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'alimentation en eau par puits, forage ou source à usage unifamilial est admise. Elle devra répondre aux exigences de

la réglementation en vigueur et sera soumise en cas de rejet dans le réseau d'eaux usées au règlement de l'eau de la Commune..

- ASSAINISSEMENT

• Eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le dispositif d'évacuation doit être prévu dans les parties privatives en séparatif.

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

En l'absence de réseaux, les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur, et au schéma directeur d'assainissement. En présence ou en cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement des eaux usées est obligatoire.

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

En cas de surface insuffisante pour l'épandage, les pétitionnaires devront fournir une servitude d'épandage établie par acte notarié.

Les effluents et l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, sont interdits.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales et les eaux de ruissellement devront être évacuées vers le réseau public d'eau pluviale et/ou récupérées par un dispositif de récupération sur le tènement et/ou absorbées en totalité sur le tènement et/ou évacuées vers un exutoire.

Dans le souci de préservation de la ressource en eau, il est recommandé d'utiliser au maximum les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux ménagères et des eaux usées dans les égouts pluviaux est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

- RESEAUX ELECTRICITE ET TELEPHONE

Les constructeurs ou aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 1AU 5 CARACTÉRISTIQUES des terrains

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 IMPLANTATION des constructions par rapport aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent être édifiées en retrait de minimum de :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales, en dehors des portes d'agglomération
- 5 mètres de la limite des autres voies et emprises publiques

Les constructions d'annexes ou de garages peuvent être édifiées en limite du domaine public. Toutefois les possibilités d'accès direct à la voie seront interdites.

Le bassin des piscines sera implanté à 1 mètre minimum de l'alignement des voies et des emprises publiques.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE 1AU 7 IMPLANTATION des constructions par rapport aux LIMITES SÉPARATIVES

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives
- soit en limite séparative,
 - si la hauteur construite sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres
 - ou à l'intérieur d'un ensemble d'habitations en bande ou jumelées si elles s'adossent à des constructions en limite.

Le bassin des piscines sera implanté à 1 mètre minimum des limites séparatives.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE 1AU 8 DISTANCE entre DEUX CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 Coefficient d'EMPRISE au sol (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR maximum

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale à l'égout des constructions est fixée à 7 mètres.

La hauteur maximale à l'égout des annexes est fixée à 4 mètres.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE 1AU 11 ASPECT extérieur

- Les expressions architecturales caractéristiques d'autres régions sont exclues.

- Adaptation au terrain :

Les constructions devront s'adapter étroitement au profil du terrain naturel.

- Toitures

Les toitures seront de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 25 et 45 %.

Les toitures terrasses sont autorisées soit de façon partielle sur une construction, soit en totalité mais à condition que la toiture soit végétalisée.

Les toitures à une seule pente, de pourcentage de pente compris entre 25 et 45 % ne sont autorisées qu'à condition d'être adossées à une construction de taille plus importante ou à un mur de clôture haut ou pour les annexes.

Les couvertures seront réalisées en matériaux apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de couleur rouge terre cuite, sans panachage.

Ces précédentes prescriptions concernant les toitures ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines et des vérandas.

- Façades

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être.

Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur beige, se rapprochant de la couleur des façades des bâtiments traditionnels anciens. Les blancs et les couleurs vives sont exclus.

Ces précédentes prescriptions concernant les couleurs des façades ne s'appliquent pas aux piscines et aux vérandas, pour lesquelles des couleurs transparentes et translucides sont autorisées.

- Ouvertures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis et jacobine).

Les baies et les ouvertures créées à l'exception des vitrines commerciales et portes cochères auront la proportion d'un rectangle vertical plus haut que large.

Les proportions des ouvertures du bâti ancien devront être conservées lors des travaux de rénovation.

- Clôtures

La hauteur maximale du dispositif de clôture est limitée à 1,60 mètre.

Les clôtures seront constituées :

- d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vives d'essences locales

- d'un muret traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, surmonté d'un garde corps ou d'un grillage

- d'un mur haut traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux

- d'une haie vive constituée de végétaux variés d'essences variés d'essences régionales (feuillages persistant, feuillages caduques, en alternance)

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

- Locaux annexes

Lorsque ces bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur beige soutenu rappelant les nuances du bâti ancien.

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

- Architecture de caractère et architecture contemporaine

Toute construction présentant une architecture contemporaine ou innovante par rapport aux règles définies ci-dessus est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

- Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture (ils devront suivre la pente des toitures).

Les dispositions définies à l'article 11 pourront être adaptées pour favoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes.

- Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

- Les éléments bâtis repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7

Les éléments bâtis repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7 doivent être conservés. Ils peuvent néanmoins évolués, être restaurés ou modifier.

Toute réhabilitation devra respecter l'implantation et les dimensions originelles ainsi que les matériaux employés initialement.

ARTICLE 1AU 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage.

Pour les constructions à usage d'habitation (réhabilitations exclues), il est exigé 2 places de stationnement par logement, sauf pour la construction de logements locatifs financés par des prêts aidés de l'Etat où elle est limitée à 1 place par logement (article L.421-3 du code de l'urbanisme).

Pour les constructions à usage d'activités économiques et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs. Toutefois, en application de l'article 34 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain jusqu'à l'application d'une nouvelle réglementation, l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce

soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article 720.5 du code du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

ARTICLE 1AU 13 ESPACES LIBRES et PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être de préférence aménagées et plantées d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les haies doivent être de préférence composées d'essences locales (cf. liste en annexe).

ARTICLE 1AU 14 Coefficient d'OCCUPATION du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

REGLEMENT DE LA ZONE 2AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone naturelle d'urbanisation future et différée à dominante d'habitat correspondant à l'extension urbaine réalisée selon la trame de la zone urbaine 1AU.

Ces zones nécessitent une modification ou révision du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.

ARTICLE 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation prévue par modification ou révision du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf prévues à l'article 2 de la zone 2AU.

ARTICLE 2AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Les équipements d'intérêt général et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission.

ARTICLE 2AU 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Implantation libre.

ARTICLE 2AU 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

Implantation libre.

TITRE IV
Dispositions applicables
aux
ZONES AGRICOLES

REGLEMENT DE LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone agricole à mettre en valeur en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

ARTICLE A 1 Occupations INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non liées à l'exploitation agricole.

ARTICLE A 2 Occupations et utilisations du sol SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, travaux, ouvrages et installations nécessaires à l'activité agricole (bâtiments agricoles, serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation, locaux de vente des produits à la ferme notamment)

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'habitation dès lors qu'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole et qu'ils sont implantés à proximité immédiate de cette dernière ainsi que les annexes, abri-jardin, garage, et piscine liées auxdites habitations.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'habitation des salariés agricoles ou saisonniers à condition d'être nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole et qu'ils sont implantés à proximité immédiate de cette dernière.

Les affouillements et les exhaussements dans la mesure où ils sont nécessaires à une exploitation agricole et de ne pas compromettre la qualité des paysages.

Les bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial, répertoriés au plan de zonage (*) sont autorisés à changer de destination à condition de ne pas compromettre la pérennité des exploitations agricoles.

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement d'une exploitation agricole

ARTICLE A 3 ACCÈS et VOIRIE

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée qui réponde à l'importance ou à la destination de la construction et ayant des caractéristiques suffisantes permettant l'accès des véhicules de secours.

Les accès directs sur les routes départementales, en dehors des portes d'agglomération, s'ils présentent un risque pour

la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, pourront être interdits.

ARTICLE A 4 Desserte par les RÉSEAUX

- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'alimentation en eau par puits, forage ou source à usage unifamilial est admise. Elle devra répondre aux exigences de la réglementation en vigueur et sera soumise en cas de rejet dans le réseau d'eaux usées au règlement de l'eau de la Commune.

- ASSAINISSEMENT

• Eaux usées

Les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur, et au schéma directeur d'assainissement. En cas de surface insuffisante pour l'épandage, les pétitionnaires devront fournir une servitude d'épandage établie par acte notarié.

En présence ou en cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement des eaux usées est obligatoire.

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

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

Les effluents et l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, sont interdits.

• Eaux pluviales

Les eaux pluviales et les eaux de ruissellement devront être évacuées vers le réseau public d'eau pluviale et/ou récupérées par un dispositif de récupération sur le tènement et/ou absorbées en totalité sur le tènement et/ou évacuées vers un exutoire.

Dans le souci de préservation de la ressource en eau, il est recommandé d'utiliser au maximum les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux ménagères et des eaux usées dans les égouts pluviaux est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE A 5 CARACTÉRISTIQUES des terrains

Non réglementé.

ARTICLE A 6 **IMPLANTATION des constructions par rapport aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées en retrait de minimum de :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales, en dehors des portes d'agglomération
- 5 mètres de la limite des autres voies et emprises publiques

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à une distance inférieure à celle de ces retraits ci-dessus sont autorisés, sous réserve de respecter la distance existante et de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE A 7 **IMPLANTATION des constructions par rapport aux LIMITES SÉPARATIVES**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre.

ARTICLE A 8 **DISTANCE entre DEUX CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

ARTICLE A 9 **Coefficient d'EMPRISE au sol (C.E.S.)**

Non réglementé.

ARTICLE A 10 **HAUTEUR maximum**

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale à l'égout des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 mètres.

La hauteur maximale des constructions à usage fonctionnelle est fixée à 15 mètres.

ARTICLE A 11 **ASPECT extérieur**

Pour les constructions à usage d'habitation : se référer à l'article 11 du règlement de la zone urbaine UG.

Pour les autres constructions :

- Implantation des constructions

L'implantation et le volume du bâtiment devront s'intégrer dans les paysages, et respecter au mieux la topographie.

La façade amont sera intégrée dans le terrain naturel et servira de soutènement.

La plus grande longueur des bâtiments agricoles devra être parallèle aux courbes de niveaux.

- Toitures

Les couleurs des toitures, si elles sont différentes du rouge, devront être de couleur sombre (vert kaki, gris par exemple), d'une teinte s'harmonisant avec celles des bâtiments voisins et s'intégrant dans l'environnement naturel de la construction. Les toitures de couleur blanche sont interdites. Des couleurs différentes peuvent être autorisées pour assurer une plus grande luminosité et éclairage des bâtiments.

- Façades

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être.

Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, la couleur des façades doivent être d'une couleur sombre (vert kaki, gris par exemple), d'une teinte s'harmonisant avec celles des bâtiments voisins et s'intégrant dans l'environnement naturel de la construction. Les couleurs vives ou trop claires sont interdites.

Les bâches de couleur blanche ou d'une teinte trop claire sont interdites, excepté celles liées à une activité de maraîchage, à des cultures sous serre ou à des filets anti-grêle.

Des couleurs différentes peuvent être autorisées pour assurer une plus grande luminosité et éclairage des bâtiments.

- Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent donc engendrer des couleurs de façades et de toitures différentes que celles définies précédemment.

- Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage.

Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES et PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être de préférence aménagées et plantées d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les haies doivent être de préférence composées d'essences locales (cf. liste en annexe).

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations. Les aires de stockage et dépôts extérieurs devront être masqués par des écrans végétaux.

ARTICLE A 14 Coefficient d'OCCUPATION du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE V
Dispositions applicables
aux
ZONES NATURELLES et
FORESTIERES

REGLEMENT DE LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone naturelle et forestière, équipée ou non, qu'il convient de protéger.

Elle comprend :

- *un secteur N de protection de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, du patrimoine bâti rural,*
- *un secteur Nh correspondant aux villages*
- *un secteur NL, de caractère d'espaces naturels, à caractère de loisirs et d'hébergement touristique.*
- *un secteur NLn, de caractère d'espace naturel, à vocation de loisirs et d'hébergement touristique mettant en œuvre des constructions en matériaux naturels respectueux de l'environnement et du cadre naturel environnant.*

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article 2.

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

Zone N :

L'extension, la transformation ou le changement de destination des bâtiments existants est admise pour les bâtiments d'une surface de plancher totale supérieure à 50 m² et à condition que la desserte en réseaux (électricité, adduction d'eau potable) soit assurée et n'engendre

pas de coût supplémentaire pour la Commune, dans les conditions suivantes :

- La transformation intérieure sans changement de volume extérieur
- L'extension des bâtiments existants sous réserve, que la surface de plancher hors œuvre nette créée soit limitée à 20% de la surface de plancher de la construction initiale et que la surface de plancher totale de la construction après extensions successives n'excède pas 200 m².

La restauration des bâtiments existants dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques et à condition que la desserte en électricité et en adduction d'eau potable soit assurée et n'engendre pas de coût supplémentaire pour la Commune

Les affouillements et exhaussement de sol (bassin, piscine, réservoir) ainsi que les installations et travaux qui leurs sont liés.

Les éléments bâtis repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7 sont soumis au permis de démolir.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.

Secteur Nh :

L'extension, la transformation ou le changement de destination des bâtiments existants est admise pour les bâtiments d'une surface de plancher totale supérieure à 50 m² dans les conditions suivantes :

- La transformation intérieure sans changement de volume extérieur à condition que la desserte en réseaux (électricité, adduction d'eau potable) soit assurée et n'engendre pas de coût supplémentaire pour la Commune.
- L'extension des bâtiments existants sous réserve que la surface de plancher totale après transformations successives n'excède pas 300m² et à condition que la desserte en électricité et en adduction d'eau potable soit assurée et n'engendre pas de coût supplémentaire pour la Commune.

Les constructions annexes et les piscines des bâtiments existants dans un périmètre de 40 mètres maximum par rapport à la construction principale. La surface de chaque construction annexe (garage, abris...) est limitée à 40m² de surface de plancher, sans possibilité d'extension.

La restauration des bâtiments existants dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques et à condition que la desserte en électricité et en adduction d'eau potable soit assurée et n'engendre pas de coût supplémentaire pour la Commune.

Les abris d'animaux sont autorisés à condition que leur surface ne dépasse pas 30 m² d'emprise au sol.

Les affouillements et exhaussement de sol (bassin, piscine, réservoir) ainsi que les installations et travaux qui leurs sont liés.

Les éléments bâtis repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7 sont soumis au permis de démolir.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif

Dans le sous-secteur NL :

Les constructions et installations liées à l'activité du camping (HLL, résidence mobile, équipements sanitaires, installations de loisirs...

Les affouillements et exhaussement de sol (bassin, piscine, réservoir) ainsi que les installations et travaux divers qui leurs sont liés.

Les équipements publics et les bâtiments publics à destination des activités sportives, de loisirs, culturelles et d'animation

Dans le sous-secteur NLn :

Les constructions et installations destinées à l'activité de loisirs et d'hébergement touristique en matériaux naturels, dans la limite maximum de 400 m² de surface de plancher par unité foncière.

Les affouillements et exhaussement de sol (bassin, piscine, réservoir) ainsi que les installations et travaux divers qui leurs sont liés.

ARTICLE N 3 ACCÈS ET VOIRIE

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les accès directs à la voie seront interdits lors de la construction d'annexes ou de garages en limite du domaine public.

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée qui réponde à l'importance ou à la destination de la construction et ayant des caractéristiques suffisantes permettant l'accès des véhicules de secours.

Les accès directs sur les routes départementales, s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, pourront être interdits.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'alimentation en eau par puits, forage ou source à usage unifamilial est admise. Elle devra répondre aux exigences de la réglementation en vigueur et sera soumise en cas de rejet dans le réseau d'eaux usées au règlement de l'eau de la Commune.

- ASSAINISSEMENT

• Eaux usées

Les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur, et au schéma directeur d'assainissement. En cas de surface insuffisante pour l'épandage, les pétitionnaires devront fournir une servitude d'épandage établie par acte notarié.

En présence ou en cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement des eaux usées est obligatoire.

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

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

Les effluents et l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, sont interdits.

• Eaux pluviales

Les eaux pluviales et les eaux de ruissellement devront être évacuées vers le réseau public d'eau pluviale et/ou récupérées par un dispositif de récupération sur le tènement et/ou absorbées en totalité sur le tènement et/ou évacuées vers un exutoire.

Dans le souci de préservation de la ressource en eau, il est recommandé d'utiliser au maximum les dispositifs de récupération des eaux pluviales. L'évacuation des eaux ménagères et des eaux usées dans les égouts pluviaux est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE N 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées en retrait de minimum de :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales, en dehors des portes d'agglomération
- 5 mètres de la limite des autres voies et emprises publiques

Les aménagements, installations et extensions de constructions existantes édifiées à une distance inférieure à celle des retraits ci-dessus imposés sont autorisés, sous réserve de ne pas générer de rapprochement par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les constructions d'annexes ou de garages peuvent être édifiées en limite du domaine public. Toutefois les possibilités d'accès direct à la voie seront interdites.

Le bassin des piscines sera implanté à 1 mètre minimum de l'alignement des voies et des emprises publiques.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif se fera dans une bande comprise entre 0 et 20 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION des constructions par rapport aux LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives
- soit en limite séparative,

si la hauteur construite sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres ou si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 3 mètres de la limite séparative sont autorisés, sous réserve de respecter la distance existante.

Le bassin des piscines sera implanté à 1 mètre minimum des limites séparatives.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif se fera dans une bande comprise entre 0 et 20 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

ARTICLE N 8 DISTANCE ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 9

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

Non réglementé.

ARTICLE N 10

HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale à l'égout des constructions est fixée à 7 mètres.

La hauteur maximale à l'égout des annexes, abris d'animaux, autres installations est fixée à 4 mètres.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

Dans le sous-secteur NLn :

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'au point haut de la construction.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

* Les expressions architecturales caractéristiques d'autres régions sont exclues.

* Adaptation au terrain :

Les constructions devront s'adapter étroitement au profil du terrain naturel.

*** Toitures**

Les toitures seront de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 25 et 45%.

Les toitures terrasses sont autorisées soit de façon partielle sur une construction, soit en totalité mais à condition que la toiture soit végétalisée.

Les toitures à une seule pente, de pourcentage de pente compris entre 25 et 45 % ne sont autorisées qu'à condition d'être adossées à une construction de taille plus importante ou à un mur de clôture haut ou pour les annexes.

Les couvertures seront réalisées en matériaux apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de couleur rouge terre cuite, sans panachage. Ces précédentes prescriptions concernant les toitures ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines et des vérandas.

*** Façades**

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être.

Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur beige, se rapprochant de la couleur des façades des bâtiments traditionnels anciens. Les blancs et les couleurs vives sont exclus.

Ces précédentes prescriptions concernant les couleurs des façades ne s'appliquent pas aux piscines et aux vérandas, pour lesquelles des couleurs transparentes et translucides sont autorisées.

*** Ouvertures**

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis et jacobine).

Les baies et les ouvertures créées à l'exception des vitrines commerciales et portes cochères auront la proportion d'un rectangle vertical plus haut que large.

Les proportions des ouvertures du bâti ancien devront être conservées lors des travaux de rénovation.

* Clôtures

La hauteur maximale du dispositif de clôture est limitée à 1,60 mètre.

Les clôtures seront constituées :

- d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive d'essences locales
- d'un muret traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, surmonté d'un garde corps ou d'un grillage
- d'un mur haut traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux
- d'une haie vive constituée de végétaux variés d'essences variés d'essences régionales (feuillages persistant, feuillages caduques, en alternance)

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

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

* Locaux annexes

Lorsque ces bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur beige soutenu rappelant les nuances du bâti ancien.

Lorsqu'il existe un bâtiment principal ne répondant pas aux normes énoncées ci-dessus, les extensions et les bâtiments annexes pourront être

réalisés avec des matériaux et des couleurs similaires à ceux du bâtiment existant s'ils présentent un aspect satisfaisant.

* Architecture de caractère et architecture contemporaine

Toute construction présentant une architecture contemporaine ou innovante par rapport aux règles définies ci-dessus est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

* Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture (ils devront suivre la pente des toitures).

Les dispositions définies à l'article 11 pourront être adaptées pour favoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes.

* Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

* Les éléments bâtis repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7

Les éléments bâtis repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7 doivent être conservés. Ils peuvent néanmoins évolués, être restaurés ou modifier.

Toute réhabilitation devra respecter l'implantation et les dimensions originelles ainsi que les matériaux employés initialement.

Dans le sous-secteur NLn :

*** Matériaux**

Les matériaux utilisés devront impérativement être des matériaux naturels correspondant au cadre environnant (bois, pierre notamment).

*** Toitures**

Les toitures présentant une pente inférieure à 25% seront admises dans la mesure où elles sont végétalisées.

La disposition relative à la couverture des toitures ne s'applique pas en zone NLn. Les couvertures utilisées devront s'intégrer parfaitement à leur environnement

*** Façades**

En cas d'utilisation de bardages bois, les lames doivent être verticales. Les bardages en écorce ne seront pas autorisés.

En cas d'utilisation du matériau bois, celui-ci devra être de couleur naturelle soit non traité, soit traité avec une lasure incolore.

*** Clôtures**

Les clôtures seront constituées d'un simple grillage afin de préserver le caractère naturel de la zone et disparaître dans le paysage.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

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

Le nombre de places de stationnement doit être adapté à l'opération envisagée.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations d'essence locale existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres autour des constructions devront recevoir une végétation d'essence locale susceptible de mieux intégrer les volumes des bâtiments.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme.

Dans le sous-secteur NLn :

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

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sur le sous-secteur NL, le COS est limitée à 0,2.

Sur le sous-secteur Nh, le COS est limitée à 0,6.

Sur le sous-secteur NLn, le COS est limité à 0,02.

Il n'est pas fixé de COS dans les cas suivants :

- réhabilitation, aménagement et changement de destination des constructions existantes dans le cadre du volume existant ;
- reconstruction après sinistre ;
- construction et installation nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

TITRE VI

DISPOSITIONS ANNEXES

ANNEXE 1 : DEFINITIONS

Ces définitions sont données à titre d'information pour faciliter l'application du règlement. Certaines d'entre elles risquent d'être modifiées prochainement suite à la loi modifiant le régime des autorisations.

ADAPTATIONS MINEURES

Selon l'Article L.123.1 du Code de l'Urbanisme

"Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes"...

Par "adaptations mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTSS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 mètres (ex. bassin, étang...)

ALIGNEMENT

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (art. L.111.1 et L.111.2 du Code de la Voirie Routière).

Il s'agit soit de l'alignement actuel, soit de l'alignement futur (lorsque la voie fait l'objet d'élargissement).

AMENAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abris de jardin, remise, garage...).

CONSTRUCTION A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociales, sanitaires, culturelles...) ainsi que des constructions privées de même nature.

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 œuvre net (cf. surface hors œuvre nette) susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (cf. emprise au sol).

EMPLACEMENT RESERVE

Articles L.123.1.8 – L.123.2 et R.123.11 d) du Code de l'Urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent « fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts, ainsi que dans les zones urbaines les emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

Le propriétaire, d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, peut dès que le P.L.U. est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande de propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

Article L.423.1 du Code de l'Urbanisme

Les terrains bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un P.L.U., sont inconstructibles, sauf à obtenir exceptionnellement un permis pour une construction à caractère précaire, sur avis favorable de la collectivité intéressée à l'opération.

Article R.123.10 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à une collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la surface de terrain occupée par la construction.

ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L.311.2 du Code forestier et interdits dans les espaces boisés classés.

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière.

C'est le cas des :

- . coupes rases suivies de régénération
- . substitutions d'essences forestières.

Défrichement

Selon une définition du Conseil d'Etat « sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole, une unité économique dirigée par un exploitant agricole, doit mettre en valeur la surface minimum d'installation.

Cette surface minimum d'installation est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures pratiquées par les exploitants. Dans la commune, la surface minimum d'installations en polyculture d'élevage est fixée à 18 hectares.

EXTENSION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R.111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

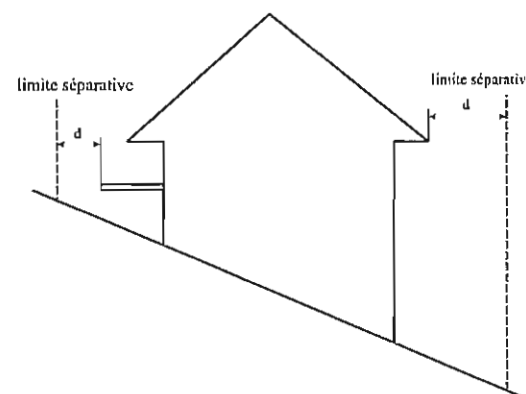
Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R.444-3 du code de l'Urbanisme.

IMPASSE

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative doit se faire de tout point du bâtiment. C'est donc la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence. Ainsi, dans le cas d'un balcon, la marge d'isolement doit être calculée à partir de l'extrémité du balcon. De même, pour un débord de toiture, élément constitutif du bâtiment, la marge de recul doit être calculée à partir de l'extrémité du débord de la toiture.



RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE: réglementation applicable à la date d'approbation du PLU

La reconstruction sur un même terrain et pour un bâtiment de même destination, de bâtiments sinistrés ne respectant pas le règlement du P.L.U., est autorisée dans la limite de la surface de plancher antérieure et à la condition que la construction soit faite dans les deux ans suivant la date du sinistre, dont le pétitionnaire doit apporter la preuve (attestation de sinistre, d'assurance, etc...) (article L.111.3). Ce délai de deux ans pourra éventuellement être prolongé en cas de procédure contentieuse justifiée.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si le terrain est exposé à un risque (inondation, érosion, affaissement, éboulement), ou si la construction est susceptible de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

SURFACE HORS OEUVRE BRUTE (S.H.O.B.)

La Surface de plancher Hors Oeuvre Brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

SURFACE HORS OEUVRE NETTE (S.H.O.N.)

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,

b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,

c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules,

d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des

produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;

e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

TENEMENT

Unité foncière d'un seul tenant, quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

ANNEXE 2 : ARTICLES LEGISLATIFS POUVANT S'APPLIQUER

Il s'agit de quelques articles pouvant s'appliquer, indépendant du règlement, comme les articles du Règlement National d'Urbanisme, ainsi que des articles d'autres législations. Ce n'est pas un inventaire exhaustif.

- LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme :

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.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de 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.

Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme :

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 si les caractéristiques

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

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

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.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où les travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

Article R.111-14-2 du Code de l'Urbanisme :

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} 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 de prescriptions spéciales, si les

constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-15 du Code de l'Urbanisme :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation 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 des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} Octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

Article 682 du Code Civil :

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 acte authentique, voie judiciaire ou acte sous seing privé enregistré au Bureau des Hypothèques.

Code de la Voirie Routière :

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés seront soumis 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 nouveaux accès seront limités et devront être regroupés. Ils seront interdits au delà des portes d'agglomération lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public.

La création et la modification des accès privés sur les voies communales devront faire l'objet d'une permission de voirie du Maire.

Article L.114-1 et suivants du Code de la Voirie Routière concernant la mise en place de pans coupés pour dégager la visibilité dans les carrefours.

Article L.1331-10 du Code de la Santé Publique en matière d'assainissement :

Le rejet des eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut donc être subordonné à un pré-traitement approprié.

Code de la Santé Publique :

Toute alimentation en eau potable par un dispositif autre que le réseau public, tels source, puit, forage, est soumise à déclaration ou à autorisation au titre de ce code et doit respecter les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

- ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Article R111-21 du Code de l'Urbanisme :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si des 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.

ANNEXE 3 : LISTE DES ESSENCES LOCALES CONSEILLEES

Saule Rampant	<i>Salix Repens</i>
Saule à Oreillettes	<i>Salix Aurita</i>
Noisetier	<i>Corylus Avellana</i>
Epine-vinette	<i>Barberis Vulgaris</i>
Groseillier Rouge	<i>Ribes Rubrum</i>
Cassis	<i>Ribes Nigrum</i>
Groseillier Epineux	<i>Ribes Uva-Crispa</i>
Spoirée à Feuilles de Saule	<i>Spirea Salicifolia</i>
Aubépine Commune	<i>Crataegus Oxyacantha</i>
Eglantier	<i>Rosa Canina</i>
Cornouiller Sanguin	<i>Cornus Sanguinea</i>
Lilas Commun	<i>Syringa Vulgaris</i>
Rosier Rugueux	<i>Rosa Rugosa</i>
Aulne	
Bouleau	
Frêne	
Chêne	

ANNEXE 4 : CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Plusieurs documents sont consultables dans ce domaine et apportent des précisions qui peuvent s'avérer très utiles pour faciliter l'intégration paysagère et architecturale des futures constructions.

Il s'agit de :

- L'étude d'aménagement de Bourg