

DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES

CAUDIES-DE-FENOUILLEDES

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT

PIÈCE **4**

PLU approuvé par DCM le 26/09/2019

Modification Simplifiée n°1 approuvée par DCC le 20/05/2025

Sommaire

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	7
CHAPITRE 1 : Zone UA	9
CHAPITRE 2 : Zone UB	17
CHAPITRE 3 : Zone UH	24
CHAPITRE 4 : Zone UT	30
CHAPITRE 5 : Zone UE	36
TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	43
CHAPITRE 1 : Zone AU	45
CHAPITRE 2 : Zone AUe	52
CHAPITRE 3 : Zone AUt	58
TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	65
TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	73

Titre I. Dispositions générales

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Caudiès de Fenouillèdes.

PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal.

- 1) les articles « d'ordre public » du code de l'urbanisme (non applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux à caractère temporaire) permettant à l'autorité compétente d'émettre des prescriptions ou de refuser un projet (articles L111-1 et R111-1)
- 2) les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe, à savoir à la date d'approbation du plan :

Servitude d'utilité publique	Code	Zones concernées												
		UA	UB	UBa	UBb	UBi	UH	UT	UE	AU	AUe	AUf	A	N
Protection des monuments historiques	AC1	X	X	X	X	X	-	-	X	-	-	-	X	X
Protection des sites naturels	AC2	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X
Protection des captages d'eau potable (PPE du drain aval et prise d'eau barrage de l'Agly)	AS1	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Protection de la voie ferrée	T1	-	X	-	-	X	-	-	-	-	-	-	X	X

Enfin, chacune des dispositions du présent règlement restent soumises à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière de droit des tiers, de construction, d'hygiène et de sécurité, de protection du patrimoine archéologique, ...

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N).

La délimitation des zones est reportée sur des documents graphiques en traits pleins.

Autres dispositions

Les plans de zonage font en outre apparaître (R151-31, R151-32, R151-34 à 36) :

- Les espaces boisés classés définis à l'article L. 113-1
- Les secteurs d'inconstructibilité complète
- Les secteurs soumis à des conditions spéciales en raison du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques
- Les secteurs d'attente de projet d'aménagement global définis en application du L151-41
- Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées
- Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée
- Les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

- Les emplacements réservés en application du 4° de l'article L. 151-41 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements
- Les bâtiments qui peuvent faire l'objet de changements de destination en application du L151-11
- Les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L. 151-25
- Les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale
- Les secteurs à l'intérieur desquels les constructions à usage d'habitation bénéficient d'une majoration de volume constructible, en application du L151-28
- Les secteurs où les programmes de logements doivent, en application de l'article L. 151-14, comporter une proportion de logements d'une taille minimale
- Les secteurs de densité minimale (règlementée par l'emprise au sol et la hauteur)
- les voies et espaces publics à conserver ou à créer, au titre du L151-38
- Les terrains cultivés inconstructibles en zones U et AU délimités en application du L151-23
- Les secteurs de qualité renforcée en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, tels que définis par le L151-40

ADAPTATIONS MINEURES

Il est rappelé l'interdiction de principe de déroger au PLU.

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à l'article L152-3.

Seuls 3 cas de dérogation à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme sont mentionnés à l'article L152-4 du code de l'urbanisme pour permettre :

1. la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires aux règles du PLU ;
2. la restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires aux règles du PLU ;
3. des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Nota :

La communauté de communes, autorité compétente, ne s'est pas prononcée en faveur de l'intégration du contenu modernisé du PLU issu du décret 2015-1783 du 28 décembre 2015. L'élaboration du PLU ayant été initiée avant le 31 décembre 2015, il s'agissait d'un droit d'option.

Titre II. Dispositions applicables aux zones Urbaines

CHAPITRE 1 : Zone UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA délimite la partie dense agglomérée, cœur ancien du village, au caractère architectural affirmé.

Il s'agit d'une zone édifiée de manière générale en ordre continu, à vocation d'accueil d'habitat, de services et d'activités commerciales, conformément aux articles UA1 et UA2.

La zone est concernée par les servitudes d'utilité publique AC1, AC2 et AS1 (annexe 06c du dossier de PLU).

Elle comprend aussi des terrains cultivés et espaces libres inconstructibles, identifiés en application du L151-23 du code de l'urbanisme, et des éléments protégés au titre du patrimoine et du paysage en application du L151-19 du code de l'urbanisme.

UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions et installations à usage d'industrie
- Installations soumises à autorisation ou déclaration autres que celles indiquées à l'article UA2
- Dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, et stationnements collectifs de caravanes
- Stationnement des caravanes et pratique du camping hors terrains aménagés
- Terrains de camping, villages de vacances, parcs résidentiels de loisirs
- Installation d'habitations légères de loisir, résidences mobiles, caravanes
- Carrières
- Toute atteinte aux éléments protégés en application des L151-19 et L151-23 CU, identifiés au plan de zonage

UA2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions énoncées :

- Modernisation des installations classées pour l'environnement (ICPE) existantes à la date d'approbation du PLU : sous réserve de la diminution des nuisances émises en qualité et en quantité
- Installations classées soumises à déclaration ou autorisation : sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone
- Affouillements et exhaussements : sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone

UA3 : ACCES ET VOIRIE

Voirie

Toute construction ou installation autorisée doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, dont les caractéristiques correspondent à leur destination et aux exigences de la sécurité, la défense contre l'incendie et la protection civile.

Les voies doivent également être adaptées à l'approche des véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour (raquette de retournement de caractéristiques suffisantes).

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne soit bénéficiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas induire de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ni pour celle des usagers de ces accès. Ils doivent permettre la collecte des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction, extension ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires, par des canalisations souterraines.

Eaux usées

Toute construction, extension ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur dédié, par des canalisations souterraines ou aériennes. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est strictement interdit.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans occasionner de gêne pour le voisinage.

Réseaux secs privés (électricité, téléphone, communications numériques, télévision et réseaux divers)

Les câbles de raccordement au réseau public, doivent être souterrains ou incorporés à la maçonnerie.

UA5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées dans l'alignement des constructions voisines existantes à la date d'approbation du PLU.

UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, de façon à garantir la continuité des façades en limite de voie ou d'emprise publique.

Une interruption de cette continuité ne peut être autorisée que dans deux cas :

- le terrain voisin n'est pas construit,
- il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative.

Des conditions d'implantation différentes peuvent cependant être admises lors de la création de groupes d'habitation ou d'opérations d'ensemble si elles permettent d'améliorer l'intégration dans le site et la composition générale de ces opérations.

La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative, au point le plus proche de cette limite, doit être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L > H/3$ et $L > 3m$).

UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

UA9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

UA10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition

Quand il n'y a pas de précision, la hauteur règlementée ci-dessous est mesurée à partir du niveau de la rue au droit de la construction, jusqu'à l'égout du toit de la construction (limite ou ligne basse du pan de couverture).

Quand la « hauteur totale » des constructions est précisée, elle est mesurée à partir du niveau de la rue au droit de la construction, jusqu'au sommet du bâtiment. La « hauteur totale » inclut les systèmes de production d'énergie renouvelable, mais exclut les autres ouvrages techniques et superstructures (*exemples, liste non exhaustive : souches de cheminées, antennes, paratonnerres, ouvrages de ventilation, acrotères, ... et tout autre équipement de faible emprise*).

Si le terrain est en pente, la hauteur de la construction est mesurée au milieu de la façade.

Si la façade est longue de plus de 30 mètres, la hauteur est mesurée tous les 30 mètres.

Hauteur relative

La hauteur relative est définie par rapport à la largeur des voies adjacentes (publiques ou privées à usage public). La hauteur relative est mesurée à partir du niveau de la rue sur l'alignement opposé, et non pas au droit de la construction.

La hauteur de toute construction doit être inférieure à 150% de la distance qui la sépare de l'alignement opposé ($H < 3/2 L$). Toutefois, si les deux immeubles immédiatement voisins et dans la même rue ont une hauteur supérieure, la construction peut atteindre la hauteur du plus haut bâtiment voisin.

Si la construction est à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la hauteur sur la voie la plus étroite peut être relevée à celle autorisée sur la voie la plus large, dans la limite de 15 mètres de longueur. Dans le cas d'une façade longue de plus de 15 mètres, cette possibilité ne s'applique qu'aux 15 mètres les plus proches de l'intersection des voies.

Dans le cas où la largeur de la voie n'est pas constante au droit de la construction, la règle s'applique sur la moyenne des distances mesurées en 3 points : au droit de chaque extrémité de la façade sur rue, et au droit du milieu de la façade.

Hauteur absolue

La hauteur des constructions est limitée à 10,50 mètres à l'égout du toit.

La hauteur totale de construction est limitée à 13 mètres.

Une adaptation mineure peut être accordée pour les dents creuses, dans le respect des hauteurs existantes avoisinantes.

Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

UA11 : ASPECT EXTERIEUR

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère de la zone.

Toitures

Les toits terrasses sont interdits.

La pente des toitures doit être comprise entre 25% et 33%.

Elles doivent être couvertes de tuile de teinte rouge, canal ou similaire ; sauf pour les annexes et extensions couvertes de matériaux translucides (vérandas, abris de piscines...).

Couleurs

Les couleurs des façades, menuiseries, ferronneries et clôtures doivent être choisies parmi la gamme du nuancier consultable en mairie. Une harmonie de teinte doit être assurée entre couleurs constantes (enduits et modénatures) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries...).

Le choix des couleurs doit être précisé dans le dossier de demande d'autorisation.

Ouvertures

Les ouvertures et percements doivent être à tendance verticale.

Les menuiseries doivent être d'aspect homogène sur la façade.

Terrasses

Les terrasses ouvertes sur la façade attenante à une voie ou emprise publique, ne sont autorisées qu'à condition d'être :

- aménagées au dernier niveau de la construction
- accessibles depuis une pièce située au même niveau
- respectueuses de la cohérence architecturale de l'immeuble
- couvertes d'une toiture respectant les règles édictées, sur une profondeur minimale de 60 cm par rapport à la façade donnant sur rue.

Les terrasses ouvertes sur les autres façades sont autorisées à condition d'être accessibles depuis une pièce située au même niveau.

Dans tous les cas, la surface des terrasses d'un même niveau ne doit pas dépasser 50% de l'emprise au sol de la construction.

Ouvrages techniques

Les antennes paraboliques et hertziennes ne doivent pas être perceptibles depuis le domaine public. Elles seront chaque fois que possible dissimulées dans les combles.

Les climatiseurs ne doivent pas être perceptibles depuis le domaine public.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le pan de toiture et saillants de moins de 20 cm. Leur emprise doit occuper au maximum 1/3 de la surface du pan de toiture.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 2m.

Elles doivent être constituées d'un mur bahut surmonté d'un système à clairevoie (grillage, fer forgé...). Ce dernier peut être occulté par une haie vive ou un matériau léger de couleur verte.

L'aspect des clôtures doit être de même nature que celui de la construction principale. Le choix retenu doit apparaître dans la demande d'autorisation ou faire l'objet d'une déclaration.

UA12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations autorisées, doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

Lors de l'aménagement de bâtiments existants, le stationnement existant ne doit être ni supprimé ni réduit. Les garages existants ne peuvent pas changer de destination.

En cas de réhabilitation d'une habitation, ou de création d'un nouveau logement à l'intérieur d'un bâtiment existant, l'obligation est la même que pour une nouvelle construction destinée à l'habitation. Dans ces cas, les aires de stationnement nécessaires peuvent être créées sur une autre unité foncière que celle qui porte le bâtiment.

La surface minimale d'une place de stationnement est de 12,5 m² (5m x 2,5m).

Doivent être aménagées :

- Habitations : 1 place par logement, sauf pour les logements sociaux qui ne sont pas soumis à obligation. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de constructions dont la façade sur rue a une largeur de moins de 5 mètres.
- Artisanat, commerces, bureaux, services publics ou d'intérêt collectif : les aires de stationnement doivent être suffisantes au regard de la capacité d'accueil, pour
 - l'évolution, le chargement, déchargement et stationnement des véhicules de livraison et de service
 - le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs et des usagers

UA13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les terrains cultivés et espaces libres identifiés au document graphique en application du L151-23 du code de l'urbanisme, sont inconstructibles.

UA14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les systèmes domestiques de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'être conforme aux règles du PLU, en particulier en termes d'intégration.

Les matériaux renouvelables et les procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et d'économiser les ressources, sont encouragés.

UA15 : COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des gaines souterraines destinées au déploiement de la fibre optique doivent être installées à l'occasion de toute création de voie publique ou privée ouverte au public.

CHAPITRE 2 : Zone UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB délimite des secteurs d'habitat déjà fortement occupés (faubourgs et quartiers pavillonnaires).

Il s'agit d'une zone à vocation d'accueil d'habitat individuel et collectif, de services, d'équipements publics et d'activités commerciales.

La zone UB comprend trois secteurs différenciés :

- UBa : secteur de morphologie urbaine plus dense, où l'alignement des constructions sur les voies et emprises publiques est autorisé
- UBb : secteur où la nature pédologique des sols (UBb1) ou le niveau de la nappe d'accompagnement de la Boulzane (UBb2) impose une étude géotechnique préalable à toute construction
- UBi : secteur soumis à un risque d'inondation par débordement de cours d'eau

Une partie de la zone UB est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation S3 : « La Gare ». Tout projet doit être compatible avec les principes d'aménagement énoncés dans la pièce n°03 du PLU.

La zone est concernée par les servitudes d'utilité publique AC1, AS1 et T1 (annexe 06c du dossier de PLU).

Elle comprend aussi des terrains cultivés et espaces libres inconstructibles, et des éléments de trame verte et bleue protégés en application du L151-23, des éléments protégés au titre du patrimoine et du paysage en application du L151-19, et des voies à créer identifiées en application du L151-38 du code de l'urbanisme.

UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions et installations à usage d'industrie
- Installations soumises à autorisation ou déclaration autres que celles indiquées à l'article UB2
- Dans le secteur UBi, toute nouvelle construction
- Dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, et stationnements collectifs de caravanes
- Stationnement des caravanes et pratique du camping hors terrains aménagés
- Installation d'habitations légères de loisir, résidences mobiles, caravanes en dehors des terrains aménagés existants à la date d'approbation du PLU
- Carrières
- Toute atteinte aux éléments protégés en application des L151-19 et L151-23 CU, identifiés au plan de zonage

UB2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions énoncées :

- Toute construction dans le secteur UBb1 : sous réserve de respecter les conclusions de l'étude géotechnique préalable, jointe à la demande d'autorisation
- Toute construction en UBb2 : il est rappelé que la nappe phréatique est susceptible d'affleurer en cas d'affouillement, en raison de sa très faible profondeur
- Modernisation des installations classées pour l'environnement (ICPE) existantes à la date d'approbation du PLU : sous réserve de la diminution des nuisances émises en qualité et en quantité
- Installations classées soumises à déclaration ou autorisation : sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone
- Affouillements et exhaussements : sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone
- Bâtiments annexes : sous réserve de ne pas servir d'habitation, et de respecter les conditions suivantes :
 - garages : dans la limite d'une unité par construction principale, édifiée dans des matériaux identiques à la construction principale, et avec un gabarit maximal de 30 m² (superficie) et 3,50m (hauteur hors-tout)
 - autres bâtiments annexes (abris de jardin, cuisines d'été, locaux techniques de piscine) : dans la limite d'une surface totale de 20 m² et d'une hauteur hors-tout de 2,50m

UB3 : ACCES ET VOIRIE

Voirie

Toute construction ou installation autorisée doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, dont les caractéristiques correspondent à leur destination et aux exigences de la sécurité, la défense contre l'incendie et la protection civile.

Les voies doivent également être adaptées à l'approche des véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour (raquette de retournement de caractéristiques suffisantes). Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Chaque opération d'ensemble doit comporter une voie principale publique ou privée à usage public.

Les voies nouvelles doivent présenter une largeur minimale de 6,50 mètres dont 5 mètres de chaussée carrossable et 1,50m de trottoir piétonnier.

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne soit bénéficiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas induire de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ni pour celle des usagers de ces accès. Ils doivent permettre la collecte des ordures ménagères.

Si la construction est destinée à recevoir du public, un accès réservé aux piétons, indépendant des accès véhicules, doit être aménagé. La construction doit être accessible aux personnes à mobilité réduite.

Chaque opération d'ensemble doit prévoir un seul accès privatif à la voie publique.

Les accès doivent respecter une largeur minimale de :

- 5 mètres (chaussée carrossable, sans obligation de trottoir) dans le cas d'une opération produisant jusqu'à 4 lots ou constructions
- 6,50 mètres (dont 5 mètres de chaussée carrossable et 1,50m de trottoir piétonnier) dans le cas d'une opération produisant plus de 4 lots ou constructions

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction, extension ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires, par des canalisations souterraines.

Eaux usées

Toute construction, extension ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public. Une installation d'assainissement autonome peut être autorisée en cas d'impossibilité technique dûment démontrée et prononcée par arrêté municipal.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur dédié, par des canalisations souterraines ou aériennes. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est strictement interdit.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans occasionner de gêne pour le voisinage.

Les eaux pluviales en provenance des toitures doivent être infiltrées sur l'unité foncière, éventuellement après stockage provisoire (les dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés).

Réseaux secs privés (électricité, téléphone, communications numériques, télévision et réseaux divers)

Les câbles de raccordement au réseau public, doivent être souterrains ou incorporés à la maçonnerie.

UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les piscines doivent être implantées à au moins 2 mètres des voies et emprises publiques.

Les autres constructions doivent être implantées à au moins

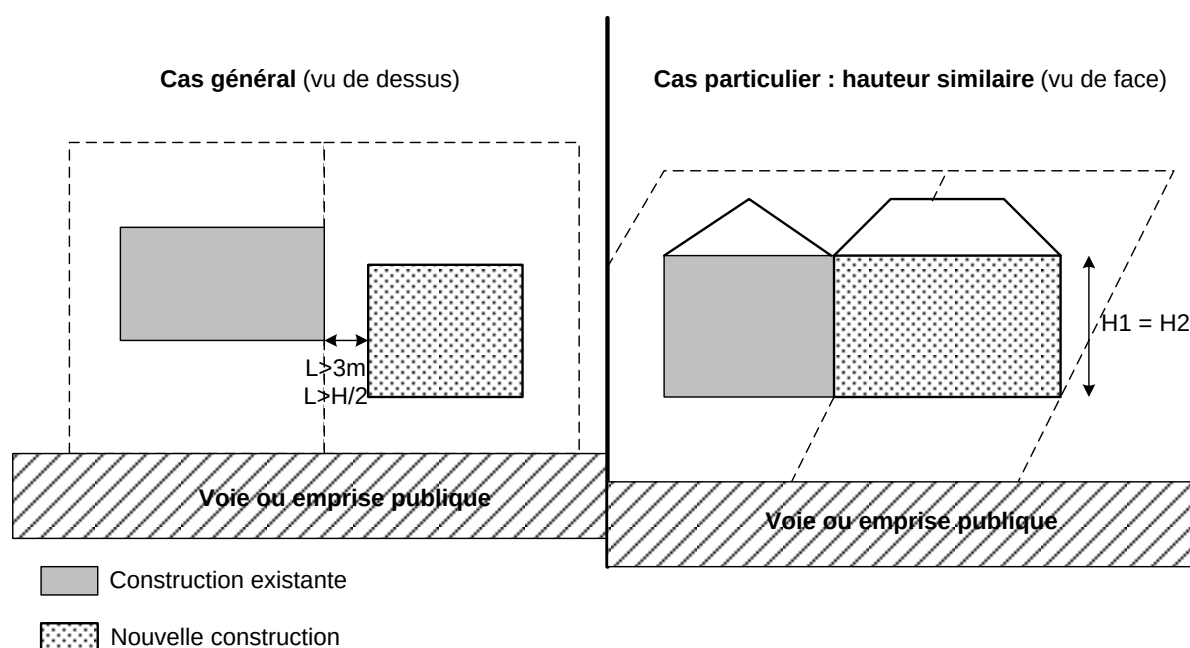
- 15 mètres de l'axe de la voie ferrée
- 4 mètres des autres voies et emprises publiques

Dans le secteur UBa, les autres constructions que les piscines peuvent aussi être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques (hors voie ferrée).

UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale entre une construction et la limite séparative la plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$ et $L \geq 3$ m).

Des bâtiments jointifs, de hauteur égale à 5% près, peuvent être implantés à l'alignement de la limite séparative aboutissant à la voie. Dans les mêmes conditions, un bâtiment peut être adossé à une construction existante sur un fonds voisin à la date d'approbation du PLU.



Les piscines peuvent être implantées en recul de 1 mètre ou plus, des limites séparatives.

Des bâtiments annexes non contigus peuvent être édifiés sur les limites séparatives.

UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions, sans jamais être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique ni aux piscines, ni aux annexes.

En cas de réfection de bâtiments existants, l'implantation initiale peut être conservée.

UB9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

UB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition

Quand il n'y a pas de précision, la hauteur règlementée ci-dessous est mesurée à partir du niveau de la rue au droit de la construction, jusqu'à l'égout du toit de la construction (limite ou ligne basse du pan de couverture).

Quand la « hauteur totale » des constructions est précisée, elle est mesurée à partir du niveau de la rue au droit de la construction, jusqu'au sommet du bâtiment. La « hauteur totale » inclut les systèmes de production d'énergie renouvelable, mais exclut les autres ouvrages techniques et superstructures (*exemples, liste non exhaustive : souches de cheminées, antennes, paratonnerres, ouvrages de ventilation, acrotères, ... et tout autre équipement de faible emprise*).

Si le terrain est en pente, la hauteur de la construction est mesurée au milieu de la façade.

Si la façade est longue de plus de 30 mètres, la hauteur est mesurée tous les 30 mètres.

Hauteur relative

La hauteur relative est définie par rapport à la largeur des voies adjacentes (publiques ou privées à usage public). La hauteur relative est mesurée à partir du niveau de la rue sur l'alignement opposé, et non pas au droit de la construction.

La hauteur de toute construction doit être inférieure à la distance qui la sépare de l'alignement opposé ($H < L$). Toutefois, si les deux immeubles immédiatement voisins et dans la même rue ont une hauteur supérieure, la construction peut atteindre la hauteur du plus haut bâtiment voisin.

Si la construction est à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la hauteur sur la voie la plus étroite peut être relevée à celle autorisée sur la voie la plus large, dans la limite de 15 mètres de longueur. Dans le cas d'une façade de plus de 15 mètres, cette possibilité ne s'applique qu'aux 15 mètres les plus proches de l'intersection des voies.

Dans le cas où la largeur de la voie n'est pas constante au droit de la construction, la règle s'applique sur la moyenne des distances mesurées en 3 points : au droit de chaque extrémité de la façade sur rue, et au droit du milieu de la façade.

Hauteur absolue

La hauteur de construction est limitée à 6,50 mètres à l'égout du toit. Une adaptation mineure peut être accordée pour les dents creuses, dans le respect des hauteurs existantes avoisinantes.

Un dépassement de 1 mètre ou moins peut être admis dans le cas d'améliorations apportées à l'aspect architectural des façades, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

En cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, avec une hauteur supérieure à 6,50 mètres, la hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

UB11 : ASPECT EXTERIEUR

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère de la zone.

Toitures

Les toits terrasses sont interdits. Les toitures doivent présenter des pentes comprises entre 25% et 33%.

Elles doivent être couvertes de tuile canal ou similaire, de teinte rouge, quelle que soit la destination de la construction similaire ; sauf pour les annexes et extensions couvertes de matériaux translucides (vérandas, abris de piscines...).

Couleurs

Le choix des couleurs doit être précisé dans le dossier de demande d'autorisation.

Ouvertures

Les menuiseries doivent être d'aspect homogène sur la façade.

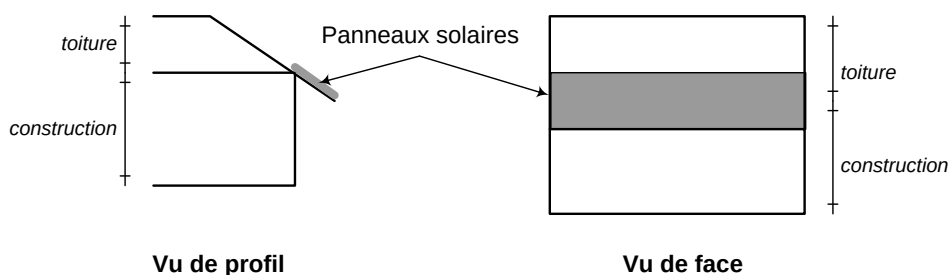
Terrasses

Les terrasses sont autorisées à condition d'être accessibles depuis une pièce habitable située au même niveau, et de ne pas dénaturer la cohérence architecturale de l'immeuble.

Ouvrages techniques

Les antennes paraboliques et hertziennes comme les climatiseurs doivent autant que de possible être dissimulés.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le pan de toiture et saillants de moins de 20 cm. Leur emprise doit occuper au maximum la moitié de la surface du pan de toiture, en une seule unité de préférence sur la partie basse du pan de toiture en créant un débord.



Clôtures

En limite de voie ou emprise publique, la hauteur maximale des clôtures sur voies et emprises publiques est de 1,80m. Ces clôtures doivent comporter un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un système à clairevoie (grillage, fer forgé...).

La hauteur maximale des clôtures sur limites séparatives est de 2m. Ces clôtures peuvent être édifiées en mur plein.

Dans le cas où le mur bahut est surmonté d'un système à clairevoie (grillage, fer forgé...), celui-ci peut être occulté par une haie vive ou un matériau léger de couleur verte.

L'aspect des clôtures doit être de même nature que celui de la construction principale. Le choix retenu doit apparaître dans la demande d'autorisation ou faire l'objet d'une déclaration.

Bâtiments annexes autorisés

Les garages comme les autres bâtiments annexes (abris de jardin, cuisines d'été, locaux techniques piscines...) doivent soit présenter un aspect similaire à celui de la construction principale, soit être réalisés en bois, sous réserve d'être couverts de tuile de teinte rouge, canal ou similaire,

UB12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations autorisées, doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

Lors de l'aménagement de bâtiments existants, ou de leur changement de destination, la capacité de stationnement existante doit être reconstituée.

En cas de réhabilitation d'une habitation, ou de création d'un nouveau logement à l'intérieur d'un bâtiment existant, l'obligation est la même que pour une nouvelle construction destinée à l'habitation. Dans ces cas, les aires de stationnement nécessaires peuvent être créées sur une autre unité foncière que celle qui porte le bâtiment.

La surface minimale d'une place de stationnement est de 12,5 m² (5m x 2,5m).

Doivent être aménagées :

- Habitations : 2 places par logement, sauf pour les logements sociaux qui ne sont pas soumis à obligation.
- Artisanat, commerces, bureaux, services publics ou d'intérêt collectif : les aires de stationnement doivent être suffisantes au regard de la capacité d'accueil, pour
 - l'évolution, le chargement, déchargement et stationnement des véhicules de livraison et de service
 - le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs et des usagers
- Hébergement hôtelier : 1 place par chambre

UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les terrains cultivés et espaces libres identifiés au document graphique en application du L151-23 du code de l'urbanisme, sont inconstructibles.

UB14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les systèmes domestiques de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'être conforme aux règles du PLU, en particulier en termes d'intégration.

Les matériaux renouvelables et les procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et d'économiser les ressources, sont encouragés.

UB15 : COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des gaines souterraines destinées au déploiement de la fibre optique doivent être installées à l'occasion de toute création de voie publique ou privée ouverte au public.

CHAPITRE 3 : Zone UH

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UH délimite le hameau de Villeraze.

A vocation principale d'habitat, la zone UH circonscrit l'urbanisation à ses limites existantes. Les activités n'engendrant pas de nuisance pour le voisinage (artisanat, ...) y sont autorisées.

La zone est concernée par la servitude d'utilité publique AS1 (annexe 06c du dossier de PLU).

Elle comprend aussi des terrains cultivés et espaces libres inconstructibles, et des éléments de trame verte et bleue protégés en application du L151-23, des éléments protégés au titre du patrimoine et du paysage en application du L151-19, et des voies à conserver identifiées en application du L151-38 du code de l'urbanisme.

UH1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute nouvelle construction, hormis bâtiments annexes visés à l'article UH2 et bâtiments destinés à une exploitation agricole
- Changement de destination d'une construction existante vers un usage industriel
- Changement de destination d'une construction existante vers un usage d'entrepôt
- Installations soumises à autorisation ou déclaration autres que celles indiquées à l'article UH2
- Dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, et stationnements collectifs de caravanes
- Stationnement des caravanes et pratique du camping hors terrains aménagés
- Installation d'habitations légères de loisir, résidences mobiles, caravanes
- Terrains de camping, villages de vacances, ou parcs résidentiels de loisirs
- Carrières
- Toute atteinte aux éléments protégés en application des L151-19 et L151-23 CU, identifiés au plan de zonage

UH2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions énoncées :

- Extension des habitations et hébergements hôteliers existants : sous réserve de ne pas porter la surface de plancher totale à plus de 140 m²
- Bâtiments annexes : sous réserve de ne pas servir d'habitation, et de respecter les conditions suivantes :
 - garages : dans la limite d'une unité par construction principale, édifiée dans des matériaux identiques à la construction principale, et avec un gabarit maximal de 30 m² (superficie) et 3,50m (hauteur hors-tout)
 - autres bâtiments annexes (abris de jardin, cuisines d'été, locaux techniques de piscine) : dans la limite d'une surface totale de 20 m² et d'une hauteur hors-tout de 2,50m
- Modernisation des installations classées pour l'environnement (ICPE) existantes à la date d'approbation du PLU : sous réserve de la diminution des nuisances émises en qualité et en quantité

- Installations classées soumises à déclaration ou autorisation : sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone
- Affouillements et exhaussements : sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone

UH3 : ACCES ET VOIRIE

Voirie

Toute construction ou installation autorisée doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, dont les caractéristiques correspondent à leur destination et aux exigences de la sécurité, la défense contre l'incendie et la protection civile.

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne soit bénéficiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas induire de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ni pour celle des usagers de ces accès.

Les accès doivent respecter une largeur minimale de 3,50 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

UH4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Doivent être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires, par des canalisations souterraines :

- toute construction existante, en cas de restauration
- toute extension autorisée

Eaux usées

Toute construction, extension ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public. Une installation d'assainissement autonome peut être autorisée en cas d'impossibilité technique dûment démontrée et prononcée par arrêté municipal.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur dédié, par des canalisations souterraines ou aériennes. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est strictement interdit.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans occasionner de gêne pour le voisinage.

Les eaux pluviales en provenance des toitures doivent être infiltrées sur l'unité foncière, éventuellement après stockage provisoire (les dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés).

Réseaux secs privés (électricité, téléphone, communications numériques, télévision et réseaux divers)

Les câbles de raccordement au réseau public, doivent être souterrains ou incorporés à la maçonnerie.

UH5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

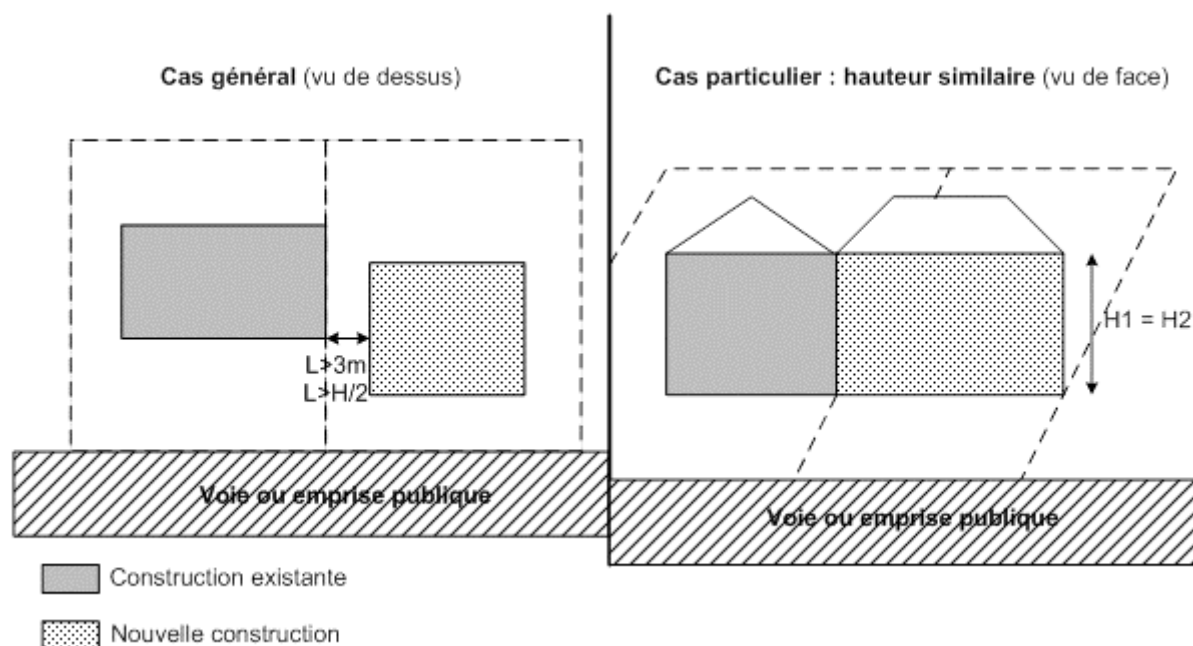
UH6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit à au moins 4 mètres.

UH7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Si la construction n'est pas implantée à l'alignement, la distance horizontale qui la sépare de la limite séparative la plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$ et $L \geq 3$ m).

Des bâtiments jointifs, de hauteur égale à 5% près, peuvent être implantés à l'alignement de la limite séparative aboutissant à la voie. Dans les mêmes conditions, un bâtiment peut être adossé à une construction existante sur un fonds voisin à la date d'approbation du PLU.



Les piscines peuvent être implantées en recul de 1 mètre ou plus, des limites séparatives.

Des bâtiments annexes non contigus peuvent être édifiés sur les limites séparatives.

UH8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

UH9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

UH10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition

Quand il n'y a pas de précision, la hauteur règlementée ci-dessous est mesurée à partir niveau de la rue au droit de la construction jusqu'à l'égout du toit des constructions (limite ou ligne basse du pan de couverture).

Quand la « hauteur totale » des constructions est précisée, elle est mesurée à partir du niveau de la rue jusqu'au sommet du bâtiment. La « hauteur totale » inclut les systèmes de production d'énergie renouvelable, mais exclut les autres ouvrages techniques et superstructures (*exemples, liste non exhaustive : souches de cheminées, antennes, paratonnerres, ouvrages de ventilation, acrotères, ... et tout autre équipement de faible emprise*).

Si le terrain est en pente, la hauteur de la construction est mesurée au milieu de la façade.

Si la façade est longue de plus de 30 mètres, la hauteur est mesurée tous les 30 mètres.

Hauteur relative

La hauteur relative est définie par rapport à la largeur des voies adjacentes (publiques ou privées à usage public). La hauteur relative est mesurée à partir du niveau de la rue sur l'alignement opposé, et non pas au niveau de la construction.

La hauteur de toute construction doit être inférieure à la distance qui la sépare de l'alignement opposé ($H < L$). Toutefois, si les deux immeubles immédiatement voisins et dans la même rue ont une hauteur supérieure, la construction peut atteindre leur hauteur moyenne.

Si la construction est à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la hauteur sur la voie la plus étroite peut être relevée à celle autorisée sur la voie la plus large, dans la limite de 15 mètres de longueur. Dans le cas d'une façade de plus de 15 mètres, cette possibilité ne s'applique qu'aux 15 mètres les plus proches de l'intersection des voies.

Dans le cas où la largeur de la voie n'est pas constante au droit de la construction, la règle s'applique sur la moyenne des distances mesurées en 3 points : au droit de chaque extrémité de la façade sur rue, et au droit du milieu de la façade.

Hauteur absolue

La hauteur à l'égout du toit et la hauteur totale des extensions autorisées ne doivent pas dépasser celles de la construction principale.

En cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, la hauteur est limitée à celle de la construction existante.

Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

UH11 : ASPECT EXTERIEUR

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère de la zone.

Toitures

Les toitures pentues doivent présenter des pentes comprises entre 25% et 33%.

Elles doivent être couvertes de tuile de teinte rouge, canal ou similaire, quelle que soit la destination de la construction similaire ; sauf pour les annexes et extensions couvertes de matériaux translucides (vérandas, abris de piscines...).

Couleurs

Le choix des couleurs doit être précisé dans le dossier de demande d'autorisation.

Ouvertures

Les menuiseries doivent être d'aspect homogène sur la façade.

Terrasses

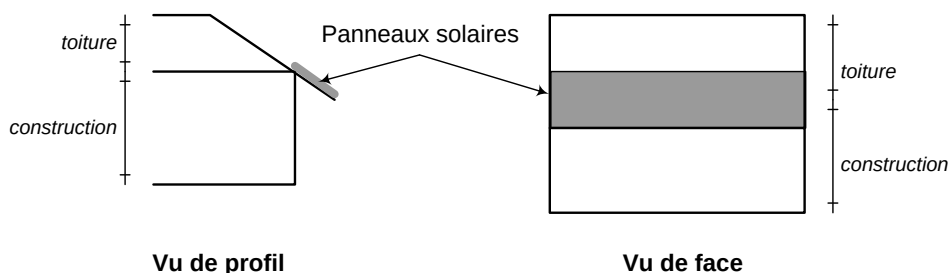
Les terrasses sont autorisées à condition d'être accessibles depuis une pièce habitable située au même niveau, et de ne pas dénaturer la cohérence architecturale de l'immeuble.

Ouvrages techniques

Les antennes paraboliques et hertziennes ne doivent pas être perceptibles depuis le domaine public. Elles seront chaque fois que possible dissimulées dans les combles.

Les climatiseurs ne doivent pas être perceptibles depuis le domaine public.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le pan de toiture et saillants de moins de 20 cm. Leur emprise doit occuper au maximum la moitié de la surface du pan de toiture, en une seule unité de préférence sur la partie basse du pan de toiture en créant un débord.



Bâtiments annexes autorisés

Les garages doivent présenter un aspect similaire à celui de la construction principale.

Les autres bâtiments annexes (abris de jardin, cuisines d'été, locaux techniques piscines...) peuvent être réalisés en bois, sous réserve d'être couverts de tuile canal ou similaire, de teinte rouge.

UH12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations autorisées, doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées ouvertes au public. Les aires de stationnement nécessaires peuvent être créées sur une autre unité foncière que celle qui porte le bâtiment.

Lors de l'aménagement de bâtiments existants, le stationnement existant ne doit être ni supprimé ni réduit.

La surface minimale d'une place de stationnement est de 12,5 m² (5m x 2,5m).

UH13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les terrains cultivés et espaces libres identifiés au document graphique en application du L151-23 du code de l'urbanisme, sont inconstructibles.

UH14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les systèmes domestiques de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'être conforme aux règles du PLU, en particulier en termes d'intégration.

Les matériaux renouvelables et les procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et d'économiser les ressources, sont encouragés.

UH15 : COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des gaines souterraines destinées au déploiement de la fibre optique doivent être installées à l'occasion de toute création de voie publique ou privée ouverte au public.

CHAPITRE 4 : Zone UT

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UT délimite l'unité touristique de Castel Fizel, comprenant un camping, un Mas à valoriser et un centre équestre.

Sa vocation est axée vers les activités touristiques, sportives, et les équipements de service public ou d'intérêt collectif.

La zone UT est concernée par les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « S4 : Castel Fizel ». Tout projet doit respecter les principes d'aménagement édictés par la pièce n°3 du dossier de PLU.

La zone est concernée par la servitude d'utilité publique AS1 (annexe 06c du dossier de PLU).

Elle comprend aussi des voies à conserver identifiées en application du L151-38 du code de l'urbanisme.

UT1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions et installations destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article UT2
- Constructions et installations à usage industriel
- Constructions et installations à usage d'entrepôt
- Stationnement des caravanes et pratique du camping hors terrains aménagés
- Installation d'habitations légères de loisir, résidences mobiles, caravanes en dehors des terrains de camping, villages de vacances, ou parcs résidentiels de loisirs
- Carrières
- Toute atteinte aux éléments protégés en application des L151-19 et L151-23 CU, identifiés au plan de zonage

UT2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions énoncées :

- Constructions et installations destinées à l'habitation : sous réserve d'être nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des établissements installés dans la zone
- Installations classées soumises à déclaration ou autorisation : sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles ne puissent pas être implantées dans une autre zone
- Affouillements et exhaussements : sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone

Sont admis à la condition de respecter les dispositions de l'OAP correspondante : les hébergements de loisir, les caravanes, HLL, clubs de vacances en temps partagé, les hébergements hôteliers, ainsi que tout bâtiment nécessaire aux activités de pleine nature et de remise en forme ou aux activités d'un centre de vacances, et tout bâtiment construit ou aménagé pour recevoir des activités de gestion, de recherche, d'étude, de formation ou de sensibilisation du public.

UT3 : ACCES ET VOIRIE

Voirie

Toute construction ou installation autorisée doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, dont les caractéristiques correspondent à leur destination et aux exigences de la sécurité, la défense contre l'incendie et la protection civile.

Les voies doivent également être adaptées à l'approche des véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour (raquette de retournement de caractéristiques suffisantes).

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne soit bénéficiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas induire de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ni pour celle des usagers de ces accès.

Les accès doivent respecter une largeur minimale de 5 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

UT4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires, par des canalisations souterraines :

Eaux usées

Toute construction, extension ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau.

Les rejets dans le milieu naturel ne sont autorisés que si les niveaux d'épuration réglementaires sont atteints.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur; par des canalisations souterraines ou aériennes.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans occasionner de gêne pour le voisinage.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est strictement interdit.

Les eaux pluviales en provenance des toitures doivent être filtrées sur l'unité foncière, éventuellement après stockage provisoire (les dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés).

Réseaux secs privés (électricité, téléphone, communications numériques, télévision et réseaux divers)

Les câbles de raccordement au réseau public, doivent être souterrains ou incorporés à la maçonnerie.

UT5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

UT6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

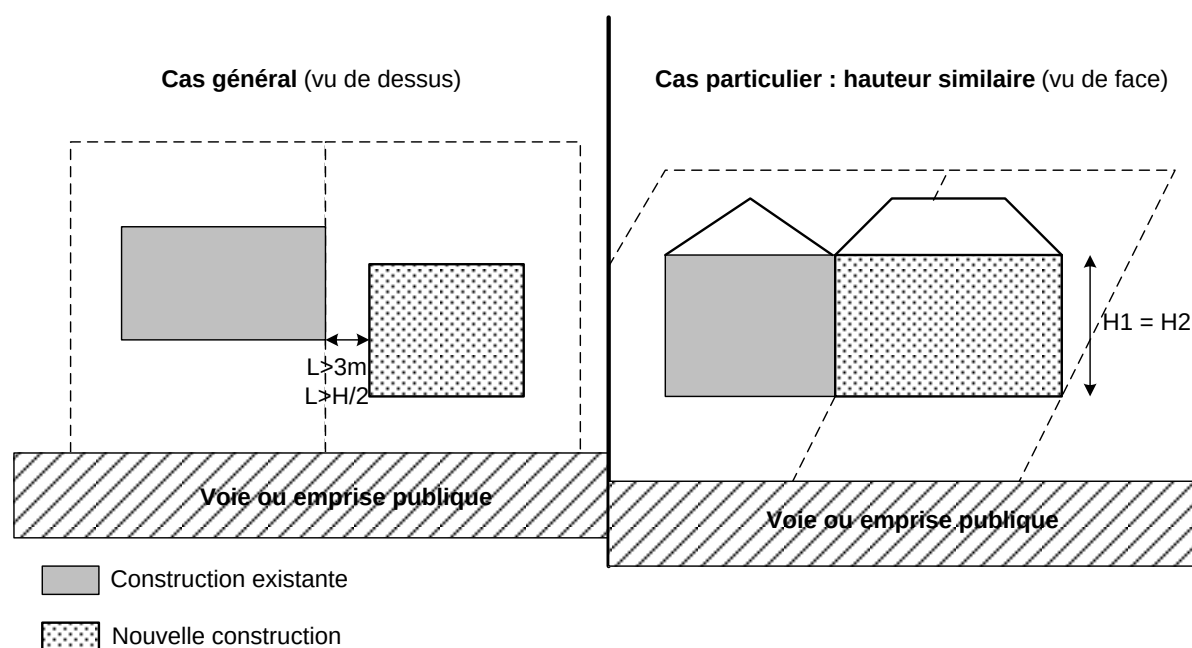
Les constructions doivent être implantées à au moins

- 15 mètres de l'axe de la voie ferrée
- 4 mètres des autres voies et emprises publiques

UT7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale entre une construction et la limite séparative la plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$ et $L \geq 3$ m).

Des bâtiments jointifs, de hauteur égale à 5% près, peuvent être implantés à l'alignement de la limite séparative aboutissant à la voie. Dans les mêmes conditions, un bâtiment peut être adossé à une construction existante sur un fonds voisin à la date d'approbation du PLU.



Les piscines peuvent être implantées en recul de 1 mètre ou plus, des limites séparatives.

Des bâtiments annexes non contigus peuvent être édifiés sur les limites séparatives.

En cas de réfection de bâtiments existants, l'implantation initiale peut être conservée.

UT8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

UT9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

UT10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition

Quand il n'y a pas de précision, la hauteur règlementée ci-dessous est mesurée à partir niveau de la rue au droit de la construction jusqu'à l'égout du toit des constructions (limite ou ligne basse du pan de couverture).

Quand la « hauteur totale » des constructions est précisée, elle est mesurée à partir du niveau de la rue jusqu'au sommet du bâtiment. La « hauteur totale » inclut les systèmes de production d'énergie renouvelable, mais exclut les autres ouvrages techniques et superstructures (*exemples, liste non exhaustive : souches de cheminées, antennes, paratonnerres, ouvrages de ventilation, acrotères, ... et tout autre équipement de faible emprise*).

Si le terrain est en pente, la hauteur de la construction est mesurée au milieu de la façade.

Si la façade est longue de plus de 30 mètres, la hauteur est mesurée tous les 30 mètres.

Hauteur absolue

La hauteur à l'égout du toit est limitée à 6 mètres pour les nouvelles constructions.

En cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, la hauteur est limitée à celle de la construction existante.

Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

UT11 : ASPECT EXTERIEUR

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère de la zone.

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale, aux constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques, de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des technologies nouvelles.

Toitures

Les toitures pentues doivent présenter des pentes comprises entre 25% et 33%.

Elles doivent être couvertes de tuile canal ou similaire, de teinte rouge, quelle que soit la destination de la construction similaire ; sauf pour les annexes et extensions couvertes de matériaux translucides (vérandas, abris de piscines...).

Couleurs

Les couleurs des façades, menuiseries, ferronneries et clôtures doivent être choisies parmi la gamme du nuancier consultable en mairie. Une harmonie de teinte doit être assurée entre couleurs constantes (enduits et modénatures) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries...).

Le choix des couleurs doit être précisé dans le dossier de demande d'autorisation.

Ouvertures

Les menuiseries doivent être d'aspect homogène sur la façade.

Terrasses

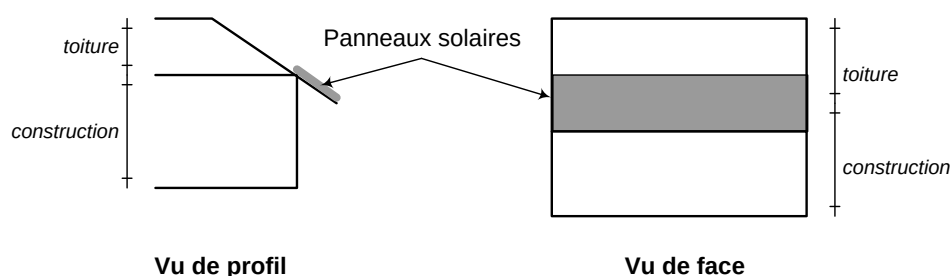
Les terrasses sont autorisées à condition d'être accessibles depuis une pièce habitable située au même niveau, et de ne pas dénaturer la cohérence architecturale de l'immeuble.

Ouvrages techniques

Les antennes paraboliques et hertziennes ne doivent pas être perceptibles depuis le domaine public. Elles seront chaque fois que possible dissimulées dans les combles.

Les climatiseurs ne doivent pas être perceptibles depuis le domaine public.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le pan de toiture et saillants de moins de 20 cm. Leur emprise doit occuper au maximum la moitié de la surface du pan de toiture, en une seule unité de préférence sur la partie basse du pan de toiture en créant un débord.



Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80m. Elles doivent être perméables à la circulation de la faune sauvage.

Les matériaux et couleurs doivent être de même nature que ceux de la construction principale. Le choix retenu doit apparaître dans la demande d'autorisation ou faire l'objet d'une déclaration.

Bâtiments annexes autorisés

Les garages doivent présenter un aspect similaire à celui de la construction principale.

UT12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations autorisées, doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

Lors de l'aménagement de bâtiments existants, le stationnement existant ne doit être ni supprimé ni réduit. Les garages existants ne peuvent pas changer de destination.

Les obligations suivantes sont valables en cas de réhabilitation d'une construction. Les aires de stationnement nécessaires peuvent être créées sur une autre unité foncière que celle qui porte le bâtiment.

La surface minimale d'une place de stationnement est de 12,5 m² (5m x 2,5m).

Doivent être aménagées :

- Hébergement hôtelier : 1 place par chambre
- Toute autre destination autorisée : les aires de stationnement doivent être suffisantes au regard de la capacité d'accueil, pour
 - l'évolution, le chargement, déchargement et stationnement des véhicules de livraison et de service
 - le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs et des usagers

UT13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

UT14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les systèmes domestiques de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'être conforme aux règles du PLU, en particulier en termes d'intégration.

Les matériaux renouvelables et les procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et d'économiser les ressources, sont encouragés.

UT15 : COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des gaines souterraines destinées au déploiement de la fibre optique doivent être installées à l'occasion de toute création de voie publique ou privée ouverte au public.

CHAPITRE 5 : Zone UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE délimite un secteur d'activité économique, destiné à l'implantation d'activités spécialisées liées à l'exploitation forestière (scierie).

La zone est concernée par les servitudes d'utilité publique AC1 et AS1 (annexe 06c du dossier de PLU).

UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions et installations destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article UE2
- Constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier
- Constructions et installations destinées au commerce, à l'artisanat ou à usage de bureaux
- Dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, et stationnements collectifs de caravanes
- Stationnement des caravanes et pratique du camping hors terrains aménagés
- Terrains de camping, villages de vacances, parcs résidentiels de loisirs
- Installation d'habitations légères de loisir, résidences mobiles, caravanes
- Carrières
- Toute atteinte aux éléments protégés en application des L151-19 et L151-23 CU, identifiés au plan de zonage

UE2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions énoncées :

- Constructions destinées à l'habitation : sous réserve d'être nécessaire au logement de l'exploitant d'une activité déjà existante dans la zone, et dont la présence permanente dans la zone est nécessaire au bon fonctionnement de l'activité
- Modernisation des installations classées pour l'environnement (ICPE) existantes à la date d'approbation du PLU : sous réserve de la diminution des nuisances émises en qualité et en quantité
- Installations classées soumises à déclaration ou autorisation : sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et que leur implantation en dehors de cette zone soit contraire à l'objectif même de leur installation
- Affouillements et exhaussements : sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone

UE3 : ACCES ET VOIRIE

Voirie

Toute construction ou installation autorisée doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, dont les caractéristiques correspondent à leur destination et aux exigences de la sécurité, la défense contre l'incendie et la protection civile.

Les voies doivent également être adaptées à l'approche des véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour (raquette de retournement de caractéristiques suffisantes). Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Les voies nouvelles doivent présenter une largeur minimale de 6,50 mètres dont 5 mètres de chaussée carrossable et 1,50m de trottoir piétonnier.

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne soit bénéficiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas induire de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ni pour celle des usagers de ces accès.

Si la construction est destinée à recevoir du public, un accès réservé aux piétons, indépendant des accès véhicules, doit être aménagé. La construction doit être accessible aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

UE4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction, extension ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires, par des canalisations souterraines.

Eaux usées

Toute construction, extension ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public. Une installation d'assainissement autonome peut être autorisée en cas d'impossibilité technique dûment démontrée et prononcée par arrêté municipal.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur; par des canalisations souterraines ou aériennes.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans occasionner de gêne pour le voisinage.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est strictement interdit.

Les eaux pluviales en provenance des toitures doivent être filtrées sur l'unité foncière, éventuellement après stockage provisoire (les dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés).

Réseaux secs privés (électricité, téléphone, communications numériques, télévision et réseaux divers)

Les câbles de raccordement au réseau public, doivent être souterrains ou incorporés à la maçonnerie.

UE5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

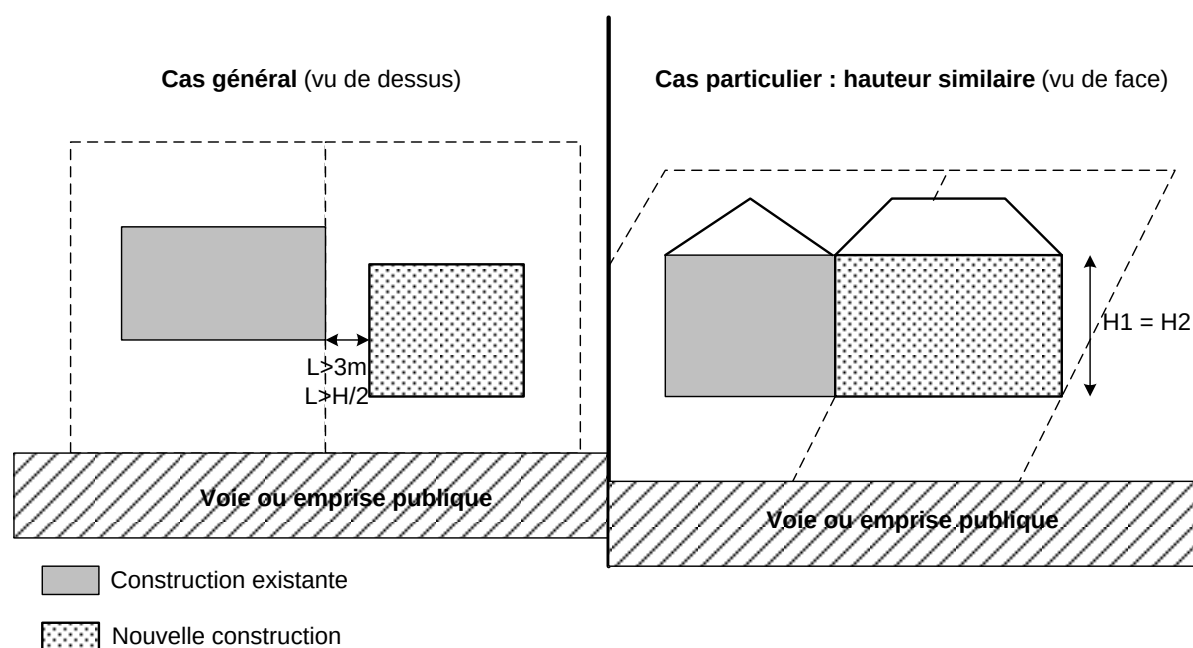
Les constructions doivent être implantées à au moins

- 15 mètres de l'axe de la voie ferrée
- 4 mètres des autres voies et emprises publiques

UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale entre une construction et la limite séparative la plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$ et $L \geq 4m$).

Des bâtiments jointifs, de hauteur égale à 5% près, peuvent être implantés à l'alignement de la limite séparative aboutissant à la voie. Dans les mêmes conditions, un bâtiment peut être adossé à une construction existante sur un fonds voisin à la date d'approbation du PLU.



UE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

UE9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

UE10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition

Quand il n'y a pas de précision, la hauteur règlementée ci-dessous est mesurée à partir du niveau de la rue au droit de la construction, jusqu'à l'égout du toit de la construction (limite ou ligne basse du pan de couverture).

Quand la « hauteur totale » des constructions est précisée, elle est mesurée à partir du niveau de la rue au droit de la construction, jusqu'au sommet du bâtiment. La « hauteur totale » inclut les systèmes de production d'énergie renouvelable, mais exclut les autres ouvrages techniques et superstructures (*exemples, liste non exhaustive : souches de cheminées, antennes, paratonnerres, ouvrages de ventilation, acrotères, ... et tout autre équipement de faible emprise*).

Si le terrain est en pente, la hauteur de la construction est mesurée au milieu de la façade.

Si la façade est longue de plus de 30 mètres, la hauteur est mesurée tous les 30 mètres.

Hauteur relative

La hauteur relative est définie par rapport à la largeur des voies adjacentes (publiques ou privées à usage public). La hauteur relative est mesurée à partir du niveau de la rue sur l'alignement opposé, et non pas au droit de la construction.

La hauteur de toute construction doit être inférieure à la distance qui la sépare de l'alignement opposé ($H < L$). Toutefois, si les deux immeubles immédiatement voisins et dans la même rue ont une hauteur supérieure, la construction peut atteindre la hauteur du plus haut bâtiment voisin.

Si la construction est à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la hauteur sur la voie la plus étroite peut être relevée à celle autorisée sur la voie la plus large, dans la limite de 15 mètres de longueur. Dans le cas d'une façade de plus de 15 mètres, cette possibilité ne s'applique qu'aux 15 mètres les plus proches de l'intersection des voies.

Dans le cas où la largeur de la voie n'est pas constante au droit de la construction, la règle s'applique sur la moyenne des distances mesurées en 3 points : au droit de chaque extrémité de la façade sur rue, et au droit du milieu de la façade.

Hauteur absolue

La hauteur de construction est limitée à 7 mètres à l'égout du toit. Une adaptation mineure peut être accordée pour les dents creuses, dans le respect des hauteurs existantes avoisinantes.

Un dépassement de 1 mètre ou moins peut être admis dans le cas d'améliorations apportées à l'aspect architectural des façades, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

En cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, avec une hauteur supérieure à 10 mètres, la hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

UE11 : ASPECT EXTERIEUR

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère de la zone.

Toitures

Les toits terrasses sont interdits. Les toitures doivent présenter des pentes comprises entre 25% et 33%.

Elles doivent être couvertes de tuile canal ou similaire, de teinte rouge, pour toute construction autre que les hangars à usage industriel. Similaire. Cette règle ne s'applique pas aux annexes et extensions couvertes de matériaux translucides (vérandas, abris de piscines...).

Couleurs

Le choix des couleurs doit être précisé dans le dossier de demande d'autorisation.

Ouvertures

Les menuiseries doivent être d'aspect homogène sur la façade.

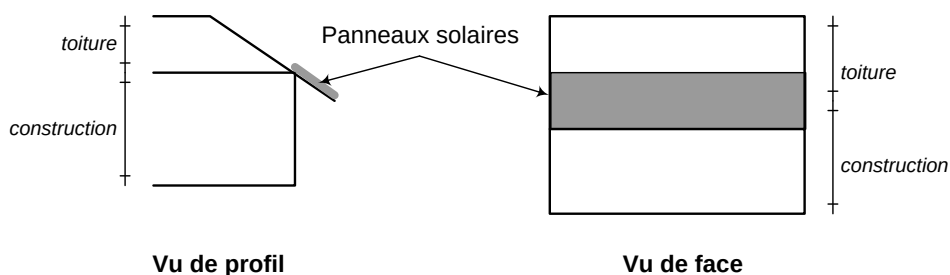
Terrasses

Les terrasses sont autorisées à condition d'être accessibles depuis une pièce habitable située au même niveau, et de ne pas dénaturer la cohérence architecturale de l'immeuble.

Ouvrages techniques

Les antennes paraboliques et hertziennes comme les climatiseurs doivent autant que de possible être dissimulés.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le pan de toiture et saillants de moins de 20 cm. Leur emprise doit occuper au maximum la moitié de la surface du pan de toiture, en une seule unité de préférence sur la partie basse du pan de toiture en créant un débord.



Clôtures

En limite de voie ou emprise publique, la hauteur maximale des clôtures sur voies et emprises publiques est de 1,80m. Ces clôtures doivent comporter un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un système à clairevoie (grillage, fer forgé...).

La hauteur maximale des clôtures sur limites séparatives est de 2m. Ces clôtures peuvent être édifiées en mur plein.

Dans le cas où le mur bahut est surmonté d'un système à clairevoie (grillage, fer forgé...), celui-ci peut être occulté par une haie vive ou un matériau léger de couleur verte.

L'aspect des clôtures doit être de même nature que celui de la construction principale. Le choix retenu doit apparaître dans la demande d'autorisation ou faire l'objet d'une déclaration.

Bâtiments annexes autorisés

Les garages comme les autres bâtiments annexes (abris de jardin, cuisines d'été, locaux techniques piscines...) doivent soit présenter un aspect similaire à celui de la construction principale, soit être réalisés en bois, sous réserve d'être couverts de tuile de teinte rouge, canal ou similaire,

UE12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations autorisées, doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

Lors de l'aménagement de bâtiments existants, le stationnement existant ne doit être ni supprimé ni réduit. Les garages existants ne peuvent pas changer de destination.

En cas de réhabilitation d'une habitation, ou de création d'un nouveau logement à l'intérieur d'un bâtiment existant, l'obligation est la même que pour une nouvelle construction destinée à l'habitation. Dans ces cas, les aires de stationnement nécessaires peuvent être créées sur une autre unité foncière que celle qui porte le bâtiment.

La surface minimale d'une place de stationnement est de 12,5 m² (5m x 2,5m).

Doivent être aménagées a minima :

- Habitations : 2 places par logement
- Industries et exploitations forestières : les aires de stationnement doivent être suffisantes au regard de la capacité d'accueil, pour :
 - l'évolution, le chargement, déchargement et stationnement des véhicules de livraison et de service
 - le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs et des usagers

UE13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

UE14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les systèmes domestiques de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'être conforme aux règles du PLU, en particulier en termes d'intégration.

Les matériaux renouvelables et les procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et d'économiser les ressources, sont encouragés.

UE15 : COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des gaines souterraines destinées au déploiement de la fibre optique doivent être installées à l'occasion de toute création de voie publique ou privée ouverte au public.

Titre III. Dispositions applicables aux zones A Urbaniser

CHAPITRE 1 : Zone AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU un secteur destiné à l'urbanisation, en continuité du bourg existant.

Il s'agira d'une zone à vocation principalement résidentielle. Elle sera aménagée en une ou plusieurs opérations d'ensemble.

L'intégralité de la zone AU est concernée par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation S1 : « Le Stade ». Tout projet doit être compatible avec les principes d'aménagement énoncés dans la pièce n°03 du PLU.

La zone est concernée par la servitude d'utilité publique AS1 (annexe 06c du dossier de PLU).

Elle comprend aussi des voies à créer identifiées en application du L151-38 du code de l'urbanisme.

AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions et installations à usage d'industrie
- Installations soumises à autorisation ou déclaration autres que celles indiquées à l'article AU2
- Dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, et stationnements collectifs de caravanes
- Stationnement des caravanes et pratique du camping hors terrains aménagés
- Terrains de camping, villages de vacances, parcs résidentiels de loisirs
- Installation d'habitations légères de loisir, résidences mobiles, caravanes
- Carrières

AU2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions énoncées :

- Toute construction : sous réserve de faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur tout ou partie de la zone
- Installations classées soumises à déclaration ou autorisation : sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et que leur implantation en dehors de cette zone soit contraire à l'objectif même de leur installation
- Affouillements et exhaussements : sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone
- Bâtiments annexes : sous réserve de ne pas servir d'habitation, et de respecter les conditions suivantes :
 - garages : dans la limite d'une unité par construction principale, édifiée dans des matériaux identiques à la construction principale, et avec un gabarit maximal de 30 m² (superficie) et 3,50m (hauteur hors-tout)
 - autres bâtiments annexes (abris de jardin, cuisines d'été, locaux techniques de piscine) : dans la limite d'une surface totale de 20 m² et d'une hauteur hors-tout de 2,50m

AU3 : ACCES ET VOIRIE

Voirie

Toute construction ou installation autorisée doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, dont les caractéristiques correspondent à leur destination et aux exigences de la sécurité, la défense contre l'incendie et la protection civile.

Les voies doivent également être adaptées à l'approche des véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour (raquette de retournement de caractéristiques suffisantes). Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Chaque opération d'ensemble doit comporter une voie principale publique ou privée à usage public.

Les voies nouvelles doivent présenter une largeur minimale de 6,50 mètres dont 5 mètres de chaussée carrossable et 1,50m de trottoir piétonnier.

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne soit bénéficiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas induire de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ni pour celle des usagers de ces accès. Ils doivent permettre la collecte des ordures ménagères.

Si la construction est destinée à recevoir du public, un accès réservé aux piétons, indépendant des accès véhicules, doit être aménagé. La construction doit être accessible aux personnes à mobilité réduite.

Chaque opération d'ensemble doit prévoir un seul accès privatif à la voie publique.

Les accès doivent respecter une largeur minimale de :

- 5 mètres (chaussée carrossable, sans obligation de trottoir) dans le cas d'une opération produisant jusqu'à 4 lots ou constructions
- 6,50 mètres (dont 5 mètres de chaussée carrossable et 1,50m de trottoir piétonnier) dans le cas d'une opération produisant plus de 4 lots ou constructions

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction, extension ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires, par des canalisations souterraines.

Eaux usées

Toute construction, extension ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur; par des canalisations souterraines ou aériennes. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est strictement interdit.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, un réseau séparatif doit être aménagé à la charge exclusive du pétitionnaire sans occasionner de gêne pour le voisinage.

Les eaux pluviales en provenance des toitures doivent être filtrées sur l'unité foncière, éventuellement après stockage provisoire (les dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés).

Réseaux secs privés (électricité, téléphone, communications numériques, télévision et réseaux divers)

Les câbles de raccordement au réseau public, doivent être souterrains ou incorporés à la maçonnerie.

AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les piscines doivent être implantées à au moins 2 mètres des voies et emprises publiques.

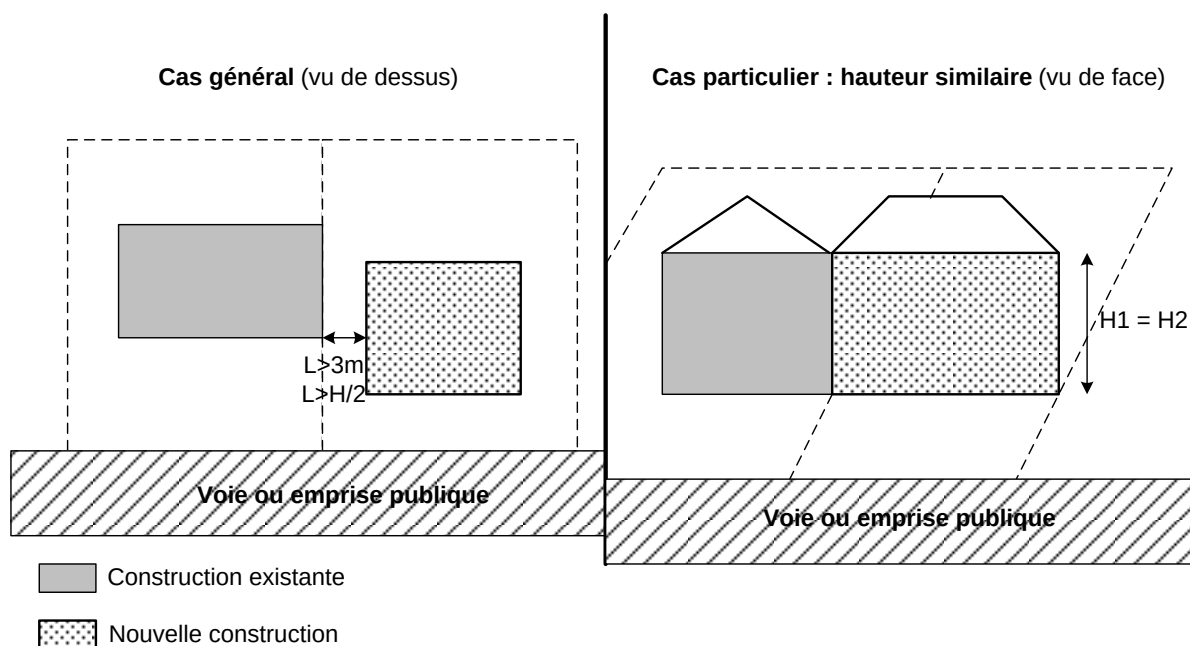
Les autres constructions doivent être implantées à au moins

- 15 mètres de l'axe de la voie ferrée
- 4 mètres des autres voies et emprises publiques

AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale entre une construction et la limite séparative la plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$ et $L \geq 3$ m).

Des bâtiments jointifs, de hauteur égale à 5% près, peuvent être implantés à l'alignement de la limite séparative aboutissant à la voie. Dans les mêmes conditions, un bâtiment peut être adossé à une construction existante sur un fonds voisin à la date d'approbation du PLU.



Les piscines peuvent être implantées en recul de 1 mètre ou plus, des limites séparatives.

Des bâtiments annexes non contigus peuvent être édifiés sur les limites séparatives.

AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions, sans jamais être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique ni aux piscines ni aux bâtiments annexes.

AU9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition

Quand il n'y a pas de précision, la hauteur règlementée ci-dessous est mesurée à partir du niveau de la rue au droit de la construction, jusqu'à l'égout du toit des constructions (limite ou ligne basse du pan de couverture).

Quand la « hauteur totale » des constructions est précisée, elle est mesurée à partir du niveau de la rue au droit de la construction, jusqu'au sommet du bâtiment. La « hauteur totale » inclut les systèmes de production d'énergie renouvelable, mais exclut les autres ouvrages techniques et superstructures (*exemples, liste non exhaustive : souches de cheminées, antennes, paratonnerres, ouvrages de ventilation, acrotères, ... et tout autre équipement de faible emprise*).

Si le terrain est en pente, la hauteur de la construction est mesurée au milieu de la façade.

Si la façade est longue de plus de 30 mètres, la hauteur est mesurée tous les 30 mètres.

Hauteur relative

La hauteur relative est définie par rapport à la largeur des voies adjacentes (publiques ou privées à usage public). La hauteur relative est mesurée à partir du niveau de la rue sur l'alignement opposé, et non pas au droit de la construction.

La hauteur de toute construction doit être inférieure à la distance qui la sépare de l'alignement opposé ($H < L$).

Si la construction est à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la hauteur sur la voie la plus étroite peut être relevée à celle autorisée sur la voie la plus large, dans la limite de 15 mètres de longueur. Dans le cas d'une façade de plus de 15 mètres, cette possibilité ne s'applique qu'aux 15 mètres les plus proches de l'intersection des voies.

Dans le cas où la largeur de la voie n'est pas constante au droit de la construction, la règle s'applique sur la moyenne des distances mesurées en 3 points : au droit de chaque extrémité de la façade sur rue, et au droit du milieu de la façade.

Hauteur absolue

La hauteur de construction est limitée à 6,50 mètres à l'égout du toit.

Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

AU11 : ASPECT EXTERIEUR

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère de la zone.

Toitures

Les toitures pentues doivent présenter des pentes comprises entre 25% et 33%.

Elles doivent être couvertes de tuile canal ou similaire, de teinte rouge, quelle que soit la destination de la construction similaire ; sauf pour les annexes et extensions couvertes de matériaux translucides (vérandas, abris de piscines...).

Les toits terrasses sont aussi autorisés.

Couleurs

Le choix des couleurs doit être précisé dans le dossier de demande d'autorisation.

Ouvertures

Les menuiseries doivent être d'aspect homogène sur la façade.

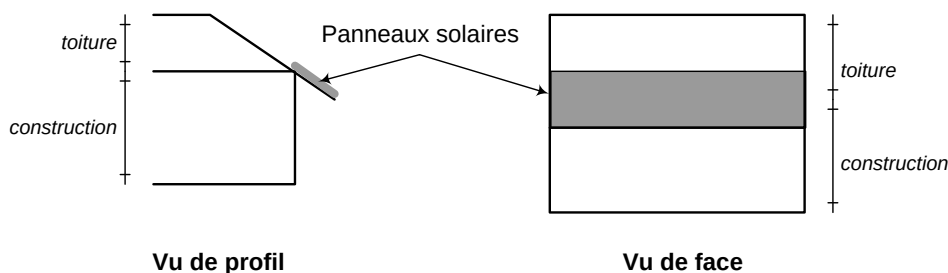
Terrasses

Les terrasses sont autorisées à condition de ne pas dénaturer la cohérence architecturale de l'immeuble.

Ouvrages techniques

Les antennes paraboliques et hertziennes comme les climatiseurs doivent autant que de possible être dissimulées.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le pan de toiture et saillants de moins de 20 cm. Leur emprise doit occuper au maximum la moitié de la surface du pan de toiture, en une seule unité de préférence sur la partie basse du pan de toiture en créant un débord.



Clôtures

En limite de voie ou emprise publique, la hauteur maximale des clôtures sur voies et emprises publiques est de 1,80m. Ces clôtures doivent comporter un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'un système à clairevoie (grillage, fer forgé...).

La hauteur maximale des clôtures sur limites séparatives est de 2m. Ces clôtures peuvent être édifiées en mur plein.

Dans le cas où le mur bahut est surmonté d'un système à clairevoie (grillage, fer forgé...), celui-ci peut être occulté par un matériau léger.

L'aspect des clôtures doit être de même nature que celui de la construction principale. Le choix retenu doit apparaître dans la demande d'autorisation ou faire l'objet d'une déclaration.

Bâtiments annexes autorisés

Les garages comme les autres bâtiments annexes (abris de jardin, cuisines d'été, locaux techniques piscines...) doivent soit présenter un aspect similaire à celui de la construction principale, soit être réalisés en bois sous réserve d'être couverts de tuile de teinte rouge, canal ou similaire.

AU12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations autorisées, doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

Lors de l'aménagement de bâtiments existants, le stationnement existant ne doit être ni supprimé ni réduit. Les garages existants ne peuvent pas changer de destination.

En cas de réhabilitation d'une habitation, ou de création d'un nouveau logement à l'intérieur d'un bâtiment existant, l'obligation est la même que pour une nouvelle construction destinée à l'habitation.

La surface minimale d'une place de stationnement est de 12,5 m² (5m x 2,5m).

Doivent être aménagées :

- Habitations : 2 places par logement, sauf pour les logements sociaux qui ne sont pas soumis à obligation.
- Artisanat, commerces, bureaux, services publics ou d'intérêt collectif : les aires de stationnement doivent être suffisantes au regard de la capacité d'accueil, pour
 - l'évolution, le chargement, déchargement et stationnement des véhicules de livraison et de service
 - le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs et des usagers
- Hébergement hôtelier : 1 place par chambre

AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

20% de la surface non construite doit rester en pleine terre.

AU14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les systèmes domestiques de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'être conforme aux règles du PLU, en particulier en termes d'intégration.

Les matériaux renouvelables et les procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et d'économiser les ressources, sont encouragés.

AU15 : COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des gaines souterraines destinées au déploiement de la fibre optique doivent être installées à l'occasion de toute création de voie publique ou privée ouverte au public.

CHAPITRE 2 : Zone AUe

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUe délimite la future Zone d'Activités Economiques communautaire.

Il s'agira d'une zone destinée à l'implantation d'activités spécialisées autour du bois : industries, exploitations forestières, artisanat, commerces, bureaux, entrepôts.

L'intégralité de la zone AUe est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation S2 : « Le Pla : ZAE Bois ». Tout projet doit être compatible avec les principes d'aménagement énoncés dans la pièce n°03 du PLU.

La zone est concernée par la servitude d'utilité publique AS1 (annexe 06c du dossier de PLU).

Elle comprend aussi des éléments protégés au titre du patrimoine et du paysage en application du L151-19, et des voies à créer identifiées en application du L151-38 du code de l'urbanisme.

AUE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions et installations destinées à l'habitation
- Constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier
- Dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, et stationnements collectifs de caravanes
- Stationnement des caravanes et pratique du camping hors terrains aménagés
- Terrains de camping, villages de vacances, parcs résidentiels de loisirs
- Installation d'habitations légères de loisir, résidences mobiles, caravanes
- Carrières

AUE2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions énoncées :

- Installations classées soumises à déclaration ou autorisation : sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone
- Affouillements et exhaussements : sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone

AUE3 : ACCES ET VOIRIE

Voirie

Toute construction ou installation autorisée doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, dont les caractéristiques correspondent à leur destination et aux exigences de la sécurité, la défense contre l'incendie et la protection civile.

Les voies doivent également être adaptées à l'approche des véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour (raquette de retournement de caractéristiques suffisantes). Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Les voies nouvelles doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne soit bénéficiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas induire de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ni pour celle des usagers de ces accès.

Si la construction est destinée à recevoir du public, un accès réservé aux piétons doit être aménagé. La construction doit être accessible aux personnes à mobilité réduite.

AUE4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction, extension ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires, par des canalisations souterraines.

Eaux usées

Toute construction, extension ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public. Une installation d'assainissement autonome peut être autorisée en cas d'impossibilité technique dûment démontrée et prononcée par arrêté municipal.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ; par des canalisations souterraines ou aériennes.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, un réseau séparatif doit être aménagé à la charge exclusive du pétitionnaire sans occasionner de gêne pour le voisinage.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est strictement interdit.

Les eaux pluviales en provenance des toitures doivent être filtrées sur l'unité foncière, éventuellement après stockage provisoire (les dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés).

Réseaux secs (électricité, téléphone, communications numériques, télévision et réseaux divers)

Les réseaux de distribution des constructions nouvelles doivent être établis en souterrain.

Les câbles de raccordement doivent être souterrains ou incorporés à la maçonnerie.

AUE5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

AUE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des bâtiments devra tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain.

Les constructions doivent être implantées à au moins

- 15 mètres de l'axe de la voie ferrée
- 5 mètres des autres voies et emprises publiques

La façade principale du bâtiment doit être orientée sur l'axe viaire le plus structurant.

AUE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des bâtiments devra tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain.

La distance horizontale entre une construction et la limite séparative la plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L \geq H/2$ et $L \geq 4m$), sauf en front de la RD117 où les bâtiments peuvent être implantés :

- soit à l'alignement des limites séparatives
- soit en recul d'au moins 3 mètres

AUE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des bâtiments devra tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain.

AUE9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

AUE10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition

Quand il n'y a pas de précision, la hauteur règlementée ci-dessous est mesurée à partir du point le plus bas jusqu'à l'égout du toit des constructions (limite ou ligne basse du pan de couverture).

Quand la « hauteur totale » des constructions est précisée, elle est mesurée à partir du point le plus bas jusqu'au sommet du bâtiment. La « hauteur totale » inclut les systèmes de production d'énergie renouvelable, mais exclut les autres ouvrages techniques et superstructures (exemples, liste non exhaustive : souches de cheminées, antennes, paratonnerres, ouvrages de ventilation, acrotères, ... et tout autre équipement de faible emprise).

Si le terrain est en pente, la hauteur de la construction est mesurée au milieu de la façade.

Si la façade est longue de plus de 30 mètres, la hauteur est mesurée tous les 30 mètres.

Hauteur relative

La hauteur relative est définie par rapport à la largeur des voies adjacentes (publiques ou privées à usage public). La hauteur relative est mesurée à partir du sol naturel au niveau de l'alignement opposé, et non pas au niveau de la construction.

La hauteur de toute construction doit être inférieure à la distance qui la sépare de l'alignement opposé ($H < L$).

Hauteur absolue

La hauteur totale de construction est limitée à 8 mètres à l'égout du toit.

En dehors du front de la RD117, un dépassement peut être accordé dans la limite d'une hauteur totale de 9 mètres.

AUE11 : ASPECT EXTERIEUR

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère de la zone.

Toitures

La pente des toitures doit être de 33% ou moins.

Couleurs et matériaux

Les matériaux bruts sont à privilégier : préférentiellement le bois, mais aussi le béton, l'acier, l'aluminium, le bois, la pierre, les produits verriers sans effet de miroir.

Les éléments apparents de la construction doivent faire appel à 3 matériaux au maximum.

Le choix des couleurs et des matériaux doit être précisé dans le dossier de demande d'autorisation.

Les façades en première ligne de la RD 117 devront être traitées d'une manière particulièrement soignée.

Ouvertures

Les menuiseries doivent être d'aspect homogène sur la façade.

Les portails doivent être traités de la même façon pour l'ensemble des constructions de la zone.

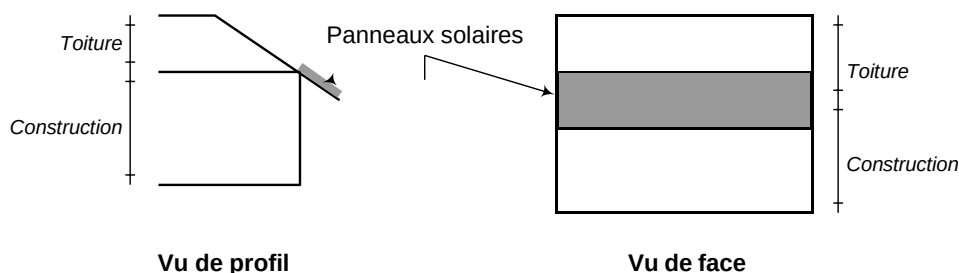
Terrasses

Les terrasses sont autorisées y compris inaccessibles et sur la totalité de l'emprise du bâtiment (toits-terrasses), à condition de ne pas dénaturer la cohérence architecturale de l'immeuble.

Ouvrages techniques

Tout élément technique doit être traité dans la même cohérence architecturale que le volume principal du bâtiment, et éviter au maximum d'être perceptibles depuis le domaine public.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le pan de toiture et saillants de moins de 20 cm, en une seule unité. S'ils ne couvrent pas la totalité du pan, ils doivent occuper la partie basse du pan de toiture en créant un débord.



Pour le cas particulier des toits-terrasses, les panneaux solaires inclinés sont interdits mais les revêtements producteurs d'énergie sont autorisés.

Clôtures

Les clôtures seront constituées de panneaux rigides d'une hauteur maximum de 1,80 m.

AUE12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations autorisées, doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

La surface minimale d'une place de stationnement est de 12,5 m² (5m x 2,5m).

Doivent être aménagées a minima :

- Bureaux, commerces, artisanat : 1 place pour 40 m² de surface de plancher
- Industries et exploitations forestières : 1 place pour 200 m² de surface de plancher

Les aires de stationnement doivent être suffisantes au regard de la capacité d'accueil, pour

- l'évolution, le chargement, déchargement et stationnement des véhicules livraison et de service
- le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs et des usagers

Une place dédiée aux deux-roues doit être aménagée pour 2 places de stationnement véhicules.

AUE13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au moins 20% de la surface aménagée doivent être laissés en pleine terre (hors constructions, voies et accès, aires de stationnement et dalles techniques).

Les surfaces non construites ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison de :

- 10 m² au moins pour 4 places de stationnement

Les arbres doivent être implantés en bosquets et non en alignements.

Les aires de stockage doivent être préférentiellement organisées au Sud des bâtiments, pour minimiser leur visibilité depuis les voies publiques.

Les aménagements paysagers doivent être compatibles avec les dispositions de l'OAP S2 Le Pla.

Les alignements de platanes existants, identifiés en application du L151-19 du code de l'urbanisme, doivent être maintenus ;

AUE14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les systèmes domestiques de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'être conforme aux règles du PLU, en particulier en termes d'intégration.

Les matériaux renouvelables et les procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et d'économiser les ressources, sont encouragés.

AUE15 : COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des gaines souterraines destinées au déploiement de la fibre optique doivent être installées à l'occasion de toute création de voie publique ou privée ouverte au public.

CHAPITRE 3 : Zone AUt

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUt est destinée à l'extension du camping existant au centre de vacances communal de Castel Fizel. Sa vocation est axée vers les activités touristiques, sportives, et les équipements de service public ou d'intérêt collectif.

L'ensemble de la zone AUt est concernée par les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « S5 : Castel Fizel ». Tout projet doit respecter les principes d'aménagement édictés par la pièce n°3 du dossier de PLU.

La zone est concernée par la servitude d'utilité publique AS1 (annexe 06c du dossier de PLU).

Elle comprend aussi des éléments protégés au titre du patrimoine et du paysage en application du L151-19 du code de l'urbanisme.

AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions et installations destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article AUt2
- Constructions et installations à usage industriel
- Constructions et installations à usage d'entrepôt
- Stationnement des caravanes et pratique du camping hors terrains aménagés
- Installation d'habitations légères de loisir, résidences mobiles, caravanes en dehors des terrains de camping, villages de vacances, ou parcs résidentiels de loisirs
- Carrières
- Toute atteinte aux éléments protégés en application des L151-19 et L151-23 CU, identifiés au plan de zonage

AU2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions énoncées :

- Constructions et installations destinées à l'habitation : sous réserve d'être nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des établissements installés dans la zone
- Installations classées soumises à déclaration ou autorisation : sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et que leur implantation en dehors de cette zone soit contraire à l'objectif même de leur installation
- Affouillements et exhaussements : sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone

Sont admis à la condition de respecter les dispositions de l'OAP correspondante : les hébergements de loisir, les caravanes, HLL, clubs de vacances en temps partagé, les hébergements hôteliers, ainsi que tout bâtiment nécessaire aux activités de pleine nature et de remise en forme ou aux activités d'un centre de vacances, et tout bâtiment construit ou aménagé pour recevoir des activités de gestion, de recherche, d'étude, de formation ou de sensibilisation du public.

AUT3 : ACCES ET VOIRIE

Voirie

Toute construction ou installation autorisée doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, dont les caractéristiques correspondent à leur destination et aux exigences de la sécurité, la défense contre l'incendie et la protection civile.

Les voies doivent également être adaptées à l'approche des véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour (raquette de retournement de caractéristiques suffisantes).

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne soit bénéficiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas induire de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ni pour celle des usagers de ces accès.

Les accès doivent respecter une largeur minimale de 5 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

AUT4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires, par des canalisations souterraines.

Eaux usées

Toute construction, extension ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau.

Les rejets dans le milieu naturel ne sont autorisés que si les niveaux d'épuration réglementaires sont atteints.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur; par des canalisations souterraines ou aériennes. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est strictement interdit.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans occasionner de gêne pour le voisinage.

Les eaux pluviales en provenance des toitures doivent être filtrées sur l'unité foncière, éventuellement après stockage provisoire (les dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés).

AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

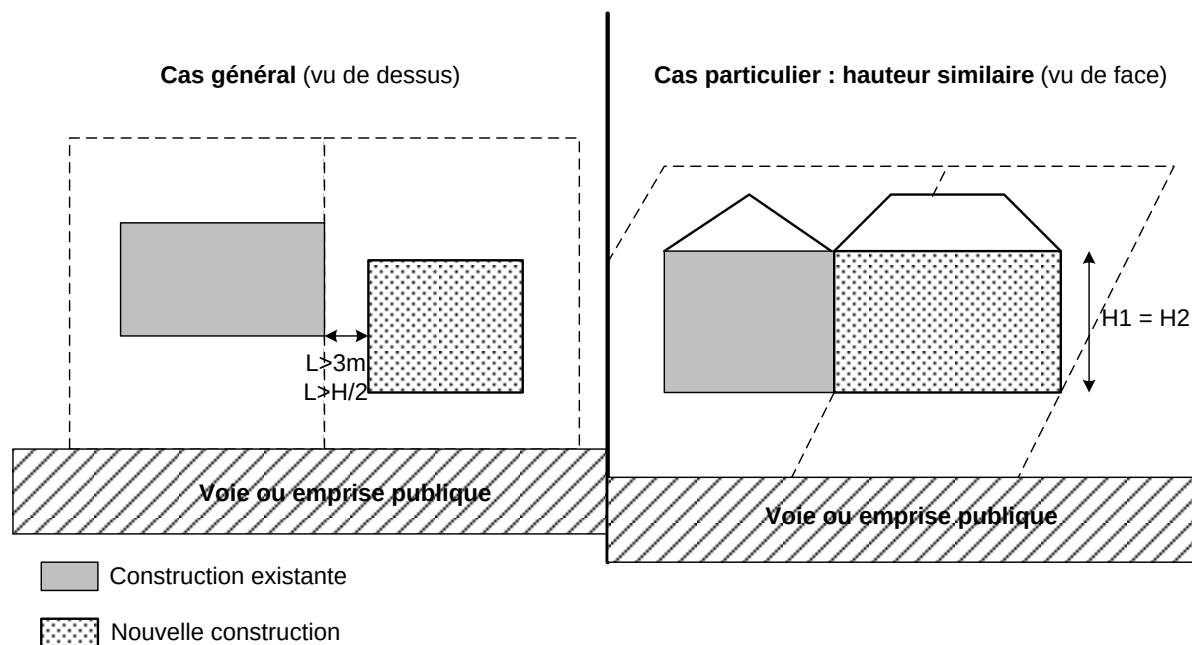
Les constructions doivent être implantées à au moins

- 15 mètres de l'axe de la voie ferrée
- 4 mètres des autres voies et emprises publiques

AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale entre une construction et la limite séparative la plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$ et $L \geq 3$ m).

Des bâtiments jointifs, de hauteur égale à 5% près, peuvent être implantés à l'alignement de la limite séparative aboutissant à la voie.



Les piscines peuvent être implantées en recul de 1 mètre ou plus, des limites séparatives.

Des bâtiments annexes non contigus peuvent être édifiés sur les limites séparatives.

AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

AU9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition

Quand il n'y a pas de précision, la hauteur règlementée ci-dessous est mesurée à partir niveau de la rue au droit de la construction jusqu'à l'égout du toit des constructions (limite ou ligne basse du pan de couverture).

Quand la « hauteur totale » des constructions est précisée, elle est mesurée à partir du niveau de la rue jusqu'au sommet du bâtiment. La « hauteur totale » inclut les systèmes de production d'énergie renouvelable, mais exclut les autres ouvrages techniques et superstructures (*exemples, liste non exhaustive : souches de cheminées, antennes, paratonnerres, ouvrages de ventilation, acrotères, ... et tout autre équipement de faible emprise*).

Si le terrain est en pente, la hauteur de la construction est mesurée au milieu de la façade.

Si la façade est longue de plus de 30 mètres, la hauteur est mesurée tous les 30 mètres.

Hauteur absolue

La hauteur à l'égout du toit est limitée à 6 mètres pour les nouvelles constructions.

Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

AU11 : ASPECT EXTERIEUR

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère de la zone.

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale, aux constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques, de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des technologies nouvelles.

Toitures

Les toitures doivent présenter des pentes comprises entre 25% et 33%.

Elles doivent être couvertes de tuile de teinte rouge, canal ou similaire, quelle que soit la destination de la construction similaire ; sauf pour les annexes et extensions couvertes de matériaux translucides (vérandas, abris de piscines...).

Couleurs

Le choix des couleurs doit être précisé dans le dossier de demande d'autorisation.

Ouvertures

Les menuiseries doivent être d'aspect homogène sur la façade.

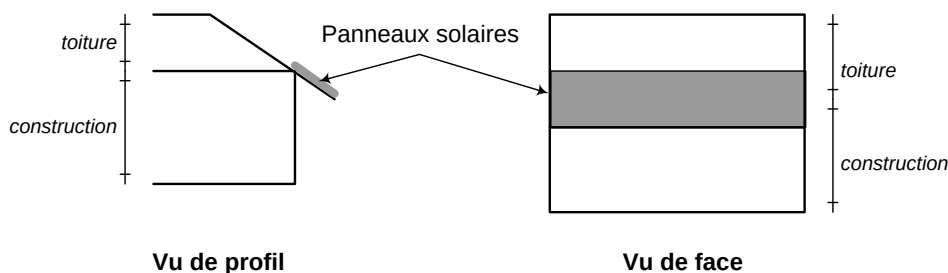
Terrasses

Les terrasses sont autorisées à condition d'être accessibles depuis une pièce habitable située au même niveau, et de ne pas dénaturer la cohérence architecturale de l'immeuble.

Ouvrages techniques

Les antennes paraboliques et hertziennes comme les climatiseurs, doivent autant que de possible être dissimulés.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le pan de toiture et saillants de moins de 20 cm. Leur emprise doit occuper au maximum la moitié de la surface du pan de toiture, en une seule unité de préférence sur la partie basse du pan de toiture en créant un débord.



Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80m. Elles doivent être perméables à la circulation de la faune sauvage.

Le choix retenu doit apparaître dans la demande d'autorisation ou faire l'objet d'une déclaration.

Bâtiments annexes autorisés

Les bâtiments annexes doivent présenter un aspect similaire à celui de la construction principale.

AU12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations autorisées, doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

Lors de l'aménagement de bâtiments existants, le stationnement existant ne doit être ni supprimé ni réduit.

Les obligations suivantes sont valables en cas de création ou de réhabilitation d'une construction. Les aires de stationnement nécessaires peuvent être créées sur une autre unité foncière que celle qui porte le bâtiment.

La surface minimale d'une place de stationnement est de 12,5 m² (5m x 2,5m).

Doivent être aménagées :

- Hébergement hôtelier : 1 place par chambre
- Toute autre destination autorisée : les aires de stationnement doivent être suffisantes au regard de la capacité d'accueil, pour
 - l'évolution, le chargement, déchargement et stationnement des véhicules de livraison et de service
 - le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs et des usagers

AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

AU14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les systèmes domestiques de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'être conforme aux règles du PLU, en particulier en termes d'intégration.

Les matériaux renouvelables et les procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et d'économiser les ressources, sont encouragés.

AU15 : COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des gaines souterraines destinées au déploiement de la fibre optique doivent être installées à l'occasion de toute création de voie publique ou privée ouverte au public.

Titre IV. Dispositions applicables à la zone Agricole

CARACTERE DE LA ZONE

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

Elle est délimitée selon la vocation des sols, et comprend toute la plaine agricole de la commune. Sa constructibilité est limitée aux besoins des exploitants.

La zone est concernée par les servitudes d'utilité publique AC1, AC2, AS1 et T1 (annexe 06c du dossier de PLU).

Elle comprend aussi des éléments de trame verte et bleue protégés en application du L151-23, des éléments protégés au titre du patrimoine et du paysage en application du L151-19, et des voies à conserver identifiées en application du L151-38 du code de l'urbanisme.

A1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Tout changement de destination autre que vers un usage d'exploitation agricole, sauf pour les bâtiments identifiés au règlement graphique
- Constructions nouvelles destinées à l'habitation, autres que celles visées à l'article A2
- Constructions et installations à usage industriel
- Constructions et installations destinées au commerce, sauf diversification des exploitations agricoles existantes (vente directe)
- Constructions et installations destinées à l'artisanat
- Constructions et installations destinées à usage de bureaux
- Constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, sauf diversification des exploitations agricoles existantes (agri-tourisme)
- Constructions et installations destinées à l'entrepôt
- Dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, et stationnements collectifs de caravanes
- Stationnement des caravanes et pratique du camping hors terrains aménagés
- Terrains de camping, villages de vacances, parcs résidentiels de loisirs
- Installation d'habitations légères de loisir, résidences mobiles, caravanes
- Carrières
- Toute atteinte aux éléments protégés en application des L151-19 et L151-23 CU, identifiés au plan de zonage

A2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions énoncées :

- Constructions destinées à l'habitation : sous réserve d'être nécessaire au logement de l'exploitant agricole installé, dont la présence permanente sur l'exploitation est nécessaire au bon fonctionnement de l'activité, et sous réserve d'être indissociable du bâtiment d'exploitation
- Reconstruction d'un bâtiment inoccupé à la date d'approbation du PLU : sous réserve d'être nécessaire au logement d'un exploitant agricole installé
- Constructions destinées à l'exploitation agricole : sous réserve d'être nécessaires à l'activité (dont diversification agri-touristique)
- Changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique : sous réserve de ne pas viser une activité commerciale (hors accueil touristique et diversification d'une exploitation agricole) ou industrielle, ni la fonction d'entrepôt
- Extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve de :
 - être raccordées au réseau collectif d'alimentation en eau potable
 - respecter l'alignement de la façade principale de la construction
 - une extension se doit d'être intégrée ou accolée au bâtiment d'habitation existant en respectant les règles d'implantation des constructions prévues dans le règlement de PLU.
 - La hauteur est limitée à celle de la construction initiale, sauf dérogation pour la réalisation d'un espace refuge des bâtiments d'habitation existants situés en zone à risque.
 - Emprise au sol: sont exclus les bâtiments d'habitation existants édifiés sans autorisation d'urbanisme, une seule extension sera autorisée à compte de la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 50 m² de surface de plancher, 30% maximum de l'emprise au sol de la construction initiale et 250 m² de surface totale de plancher après travaux (existant + extension)
 - Aucune création de logement supplémentaire ne sera autorisée.
 - Les constructions, de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des ouvrages à édifier ou à modifier, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Bâtiments annexes : sous réserve de ne pas servir d'habitation, et de respecter les conditions suivantes :
 - dans tous les cas, les bâtiments annexes ne peuvent être autorisés que pour les habitations existantes raccordées au réseau collectif d'alimentation en eau potable
 - les annexes doivent respecter les règles de réciprocité des distances en application du RSD et de la réglementation sur les ICPE
 - éloignement de l'annexe: 15 mètres maximum du bâtiment d'habitation
 - sont exclus les bâtiments d'habitation existants édifiés sans autorisation d'urbanisme, une seule annexe par habitation sera autorisée à compte de la date d'approbation du présent PLU, d'une surface maximum de plancher de 15 m².
 - Les constructions, de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des ouvrages à édifier ou à modifier, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Modernisation des installations classées pour l'environnement (ICPE) existantes à la date d'approbation du PLU : sous réserve de la diminution des nuisances émises en qualité et en quantité

- ICPE : sous réserve qu'elles correspondent à une activité agricole et qu'elles ne puissent pas être implantées dans une autre zone
- Affouillements et exhaussements : sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone

A3. ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne soit bénéficiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Toute construction ou installation autorisée doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, dont les caractéristiques correspondent à leur destination et aux exigences de la sécurité, la défense contre l'incendie et la protection civile.

Toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

A4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction doit être alimentée en eau potable par le réseau collectif de distribution

En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve :

- Pour les constructions unifamiliales (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée), la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L 2224-9 du CGCT L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation article R 1321-1 du code de la santé publique devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.
- Pour les autres bâtiments à usage privé (plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire) les adductions d'eau dites "collectives privées" sont soumises à l'autorisation préfectorale au titre du code de la Santé Publique (article L 1321-7)

Seuls les bâtiments agricoles et les habitations autorisées peuvent être autorisés à s'alimenter par une ressource individuelle privée.

En zone A le réseau collectif public ne fera l'objet d'aucune extension.

Eaux usées

Toute construction, extension ou installation nouvelle doit diriger ses eaux usées par des canalisations souterraines :

- soit raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.
- Soit, si et seulement si la construction n'est pas desservie par le réseau collectif d'assainissement, vers des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

Le réseau collectif public ne fera l'objet d'aucune extension.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau.

Les rejets dans le milieu naturel ne sont autorisés que si les niveaux d'épuration réglementaires sont atteints.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur; par des canalisations souterraines ou aériennes.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans occasionner de gêne pour le voisinage.

Les eaux pluviales en provenance des toitures doivent être filtrées sur l'unité foncière, éventuellement après stockage provisoire (les dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés).

Réseaux secs (électricité, téléphone, communications numériques, télévision et réseaux divers)

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau collectif ou être équipée d'une installation autonome autorisée.

A5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêt, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (annexées au PLU).

A6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à au moins :

- 15 m des voies publiques hors RD117 et RD9
- 35 m des RD117 et RD9

A7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

A8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

A9. EMPRISE AU SOL

Néant.

A10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition

Quand il n'y a pas de précision, la hauteur règlementée ci-dessous est mesurée à partir du point le plus bas jusqu'à l'égout du toit des constructions (limite ou ligne basse du pan de couverture).

Quand la « hauteur totale » des constructions est précisée, elle est mesurée à partir du point le plus bas jusqu'au sommet du bâtiment. La « hauteur totale » inclut les systèmes de production d'énergie renouvelable, mais exclut les autres ouvrages techniques et superstructures (*exemples, liste non exhaustive : souches de cheminées, antennes, paratonnerres, ouvrages de ventilation, acrotères, ... et tout autre équipement de faible emprise*).

Si le terrain est en pente, la hauteur de la construction est mesurée au milieu de la façade.

Si la façade est longue de plus de 30 mètres, la hauteur est mesurée tous les 30 mètres.

Hauteur absolue

La hauteur totale de construction est limitée à 9 mètres.

Une adaptation mineure peut être admise en cas de pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

A11. ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation autorisée et toute rénovation d'une construction existante, doit assurer son intégration harmonieuse de façon à ne pas dénaturer l'environnement de son implantation ni la qualité des paysages.

Toitures

Les toitures pentues doivent présenter des pentes comprises entre 25% et 33%. Les constructions destinées à l'habitation doivent être couvertes d'une toiture pentue.

Les toitures doivent être couvertes de tuile canal de teinte rouge, ou de bacs aciers de couleur sombre pour les bâtiments d'exploitation agricole.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres ni aux tunnels de culture.

Couleurs

Les couleurs des façades, menuiseries, ferronneries et clôtures doivent être choisies parmi la gamme du nuancier consultable en mairie. Une harmonie de teinte doit être assurée entre couleurs constantes (enduits et modénatures) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries...).

Le choix des couleurs doit être précisé dans le dossier de demande d'autorisation.

Ouvertures

Les ouvertures doivent être à tendance verticale, sauf pour les portes de garage et les portails des bâtiments agricoles.

Les menuiseries doivent être d'aspect homogène sur la façade.

Terrasses

Les terrasses sont interdites

Ouvrages techniques

Les antennes paraboliques et hertziennes, les climatiseurs, et tout autre ouvrage technique ne doivent pas être perceptibles depuis le domaine public.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le pan de toiture et saillants de moins de 80 cm.

Clôtures

Pour information, les clôtures sont soumises à déclaration.

Les clôtures en mur plein sont interdites.

Bâtiments annexes autorisés

Les bâtiments doivent présenter un aspect similaire à celui de la construction principale.

A12. STATIONNEMENT

Les véhicules doivent être stationnés et stockés en dehors des voies publiques, et en particulier en dehors des routes départementales.

Doivent être aménagées les aires de stationnement correspondant aux besoins et à la destination des constructions et installations.

A13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

A14. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les systèmes domestiques de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'être conforme aux règles du PLU, en particulier en termes d'intégration.

Les matériaux renouvelables et les procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et d'économiser les ressources, sont encouragés.

A15 : COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des gaines souterraines destinées au déploiement de la fibre optique doivent être installées à l'occasion de toute création de voie publique ou privée ouverte au public.

Titre V. Dispositions applicables aux zones Naturelles et forestières

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N comprend les forêts destinées à l'exploitation et les espaces naturels présentant un intérêt du point de vue esthétique ou écologique.

La zone est concernée par les servitudes d'utilité publique AC1, AC2, AS1 et T1 (annexe 06c du dossier de PLU).

Elle comprend aussi des éléments de trame verte et bleue protégés en application du L151-23, des éléments protégés au titre du patrimoine et du paysage en application du L151-19, et des voies à conserver identifiées en application du L151-38 du code de l'urbanisme.

N1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute nouvelle construction ou installation autre que celles visées à l'article N2
- Tout changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU
- Toute extension ou annexe à une construction existante à la date d'approbation du PLU
- Dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, et stationnements collectifs de caravanes
- Stationnement des caravanes et pratique du camping hors terrains aménagés
- Terrains de camping, villages de vacances, parcs résidentiels de loisirs
- Installation d'habitations légères de loisir, résidences mobiles, caravanes
- Carrières, exhaussements et affouillements
- Toute atteinte aux éléments protégés en application des L151-19 et L151-23 CU, identifiés au plan de zonage

N2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les équipements publics d'accueil en forêt sont autorisés à condition d'être conformes à la Charte Forestière de Territoire.

Dans le site protégé autour de ND de Laval en application du L151-19 CU, les constructions, installations et équipements sont autorisés à condition

- d'être destinés à l'accueil du public ou à la mise en valeur du site (sans hébergements)
- d'assurer une intégration particulièrement harmonieuse dans le site

N3. ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou installation autorisée, ou restaurée, doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, dont les caractéristiques correspondent à leur destination et aux exigences de la sécurité, la défense contre l'incendie et la protection civile.

Toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

N4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eaux usées

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet.

Les rejets dans le milieu naturel ne sont autorisés que si les niveaux d'épuration règlementaires sont atteints.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur; par des canalisations souterraines ou aériennes.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans occasionner de gêne pour le voisinage.

Les eaux pluviales en provenance des toitures doivent être filtrées sur l'unité foncière, éventuellement après stockage provisoire (les dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés).

Réseaux secs (électricité, téléphone, communications numériques, télévision et réseaux divers)

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau collectif ou être équipée d'une installation autonome autorisée.

N5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêt, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (annexées au PLU).

N6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à au moins :

- 15 m des voies publiques hors RD117 et RD9
- 35 m des RD117 et RD9

N7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

N8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

N9. EMPRISE AU SOL

Néant.

N10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

N11. ASPECT EXTERIEUR

Toute rénovation d'une construction existante doit assurer son intégration harmonieuse de façon à ne pas dénaturer l'environnement de son implantation ni la qualité des paysages.

Toitures

Les toitures pentues doivent présenter des pentes comprises entre 25% et 33%.

Couleurs

Les couleurs des façades, menuiseries, ferronneries et clôtures doivent être choisies parmi la gamme du nuancier consultable en mairie. Une harmonie de teinte doit être assurée entre couleurs constantes (enduits et modénatures) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries...).

Le choix des couleurs doit être précisé dans le dossier de demande d'autorisation.

Ouvrages techniques

Les antennes paraboliques et hertziennes, les climatiseurs, et tout autre ouvrage technique ne doivent pas être perceptibles depuis le domaine public.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le pan de toiture et saillants de moins de 80 cm.

Clôtures

Pour information, les clôtures sont soumises à déclaration.

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune sauvage.

N12. STATIONNEMENT

Les véhicules doivent être stationnés et stockés en dehors des voies publiques, et en particulier en dehors des routes départementales.

N13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les terrassements doivent être limités, pour le maintien des pentes naturelles. Les terrassements dont la nécessité est démontrée, sont à végétaliser.

N14. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les systèmes domestiques de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'être conforme aux règles du PLU, en particulier en termes d'intégration.

Les matériaux renouvelables et les procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et d'économiser les ressources, sont encouragés.

N15 : COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des gaines souterraines destinées au déploiement de la fibre optique doivent être installées à l'occasion de toute création de voie publique ou privée ouverte au public.