



P.L.U.

DIÈME

PIÈCE N°4 : RÈGLEMENT

P.L.U arrêté le : 13 Octobre 2017

P.L.U approuvé le : 18 Mai 2018



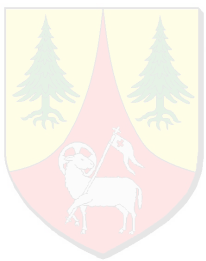
I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	P.4
II. DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE UA	P.10
ARTICLE UA 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	
ARTICLE UA 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES	
ARTICLE UA 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	
ARTICLE UA 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS	
ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	
ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	
ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	
ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL	
ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	
ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION	
ARTICLE UA 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	
ARTICLE UA 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS	
ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE UA 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	
ARTICLE UA 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	
III. DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE UC	P.14
ARTICLE UC 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	
ARTICLE UC 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES	
ARTICLE UC 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	
ARTICLE UC 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS	
ARTICLE UC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	
ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	
ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	
ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL	
ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	
ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION	
ARTICLE UC 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	
ARTICLE UC 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS	
ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE UC 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	
ARTICLE UC 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	
IV. DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE A	P.19
ARTICLE A 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	
ARTICLE A 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES	
ARTICLE A 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	
ARTICLE A 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS	
ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	
ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	
ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	
ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL	
ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	
ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION	
ARTICLE A 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	
ARTICLE A 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS	
ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE A 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	
ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	
V. DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE N	P.24
ARTICLE N 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	
ARTICLE N 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES	

- ARTICLE N 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES
- ARTICLE N 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS
- ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS
- ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
- ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
- ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ
- ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL
- ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS
- ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION
- ARTICLE N 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
- ARTICLE N 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS
- ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
- ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
- ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

VI. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTIONS P.29

ANNEXE 1 - LISTE DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION P.32

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES



1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de DIÈME.

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

2. EFFETS RESPECTIFS DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS ET RÉGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

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

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier PLU),
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les dispositions particulières aux zones de montagne

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

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie,) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant est passible des peines prévues au code pénal (le livre V du code du Patrimoine réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- **Les zones urbaines, dites zones « U »**

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

- **Les zones à urbaniser, dites « zones AU »**

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

- **Les zones agricoles sont dites « zones A »**

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

« En zone A peuvent seules être autorisées:

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Il est également précisé que « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors de (certains) secteurs, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou

annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site».

En zone A est également autorisé, « le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement ».

• **Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N »**

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements (...) »

4. DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU)

Le droit de préemption urbain est instauré sur l'ensemble des zones U et AU de la commune de Dième.

5. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions sont destinés à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

6. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL RÉGLEMENTÉES PAR LE P.L.U.

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - hôtelier,
 - de commerce,
 - industriel,
 - artisanal,
 - de bureaux,
 - d'entrepôts,
 - agricole,
 - de stationnement,
 - d'annexes,
 - de piscines,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les clôtures et les murs de soutènement,
- les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - parcs d'attractions ouverts au public,
 - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - aires de stationnement ouvertes au public,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes,

- affouillements et exhaussements de sol,
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements,

Il faut ajouter à cela les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt collectif ainsi que les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction).

7. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES RÈGLES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

8. ACCÈS ET REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES DÉPARTEMENTALES

L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale est soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel peut émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

Le rejet des eaux pluviales sur le domaine public doit être soumis pour autorisation au gestionnaire de la voirie.

9. PRISE EN COMPTE DU BRUIT ET ISOLATION PHONIQUE

La loi relative à la lutte contre le bruit a prescrit la réalisation d'un recensement et d'un classement des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic.

Le classement des infrastructures routières et ferroviaires sur le territoire communal a été défini par les arrêtés préfectoraux de classement des Routes à Grandes Circulation.

10. PRISE EN COMPTE DES RISQUES

• Risques sismiques :

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 2 au vu du zonage sismique de la France établi pour l'application des règles parasismiques de construction.

• Risques géologiques :

Une étude a été réalisée par le bureau d'études Geotec. Elle a permis de définir des zones avec des contraintes spécifiques. Elle est annexée au présent PLU. Ces zones sont traduites sur l'annexe au document graphique par des aplats de couleurs (Plan des risques naturels).

- Zone rouge : Cette zone correspond à un risque fort de glissement de terrain et coulée de boue
- Zone orange : Cette zone correspond au risque moyen de glissement de terrain et coulée de boue
- Zone jaune : Cette zone correspond aux risques faibles de glissement de terrain et coulée de boue

Concernant la prise en compte des risques de mouvements de terrain, dans les zones délimitées par les documents graphiques, exposées aux risques naturels de mouvements de terrain (aléas forts, moyens et faibles), les constructions, usages des sols et activités autorisées sont soumis aux conditions particulières :

- ces terrains peuvent présenter, notamment en raison de leur pente, de la nature du sol ou du sous-sol, des conditions hydrauliques superficielles ou souterraines du secteur, un risque de mouvement de terrain qui est pris en considération
- les projets nouveaux doivent respecter les prescriptions d'urbanisme spécifiques à la nature du risque, définies par l'étude de risques des mouvements de terrain réalisée par Géotec, pour chaque zone de constructibilité (jointe en annexe)
- les règles de construction ou de gestion des rejets spécifiques à la nature du risque (relevant du code de la

construction ou de l'environnement), sont données, à titre de recommandation, en annexe du dossier. L'application de ces mesures est à la charge et sous la responsabilité entière du maître d'ouvrage, le propriétaire ou l'exploitant étant responsable vis-à-vis des occupants ou des usagers.

- **Retrait Gonflement des argiles :**

La commune est concernée par un risque faible de retrait et gonflement des argiles.

- **Risque d'inondation :**

La commune n'est concernée par aucun document réglementaire établissant des prescriptions concernant le risque d'inondation

11. ACCÈS ET VOIRIE

Les dispositions ci-après sont applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

ACCÈS

a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ou la construction,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le type de trafic généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

b) Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions doivent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE

a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

b) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

12. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

MODALITÉ DE CALCUL DU RETRAIT

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas le bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les limites séparatives sont les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6 de chaque zone.

RÈGLE D'IMPLANTATION PARTICULIÈRE

Les constructions et ouvrages ci-après doivent s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

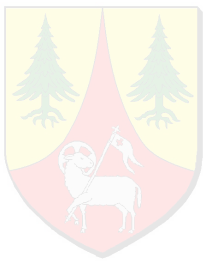
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif;
- les aménagements, extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale, sans aggravation de la règle générale

13. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

RÈGLES PARTICULIÈRES

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants:

- les travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif



II. DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE UA

Zone urbaine centrale correspondant au cœur du village ancien de la commune de Dième.

Immédiatement constructible, cette zone de forte densité est composée d'un bâti implanté sur un parcellaire serré.

La zone UA est concernée par des risques faibles de glissement de terrain.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UA, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UA 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions suivantes :

- a) Les constructions neuves et les travaux sur construction à usage:
 - industriel,
 - d'entrepôt
- b) L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, et des habitations légères de loisirs
- c) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes:
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules
 - les garages collectifs de caravanes
- d) L'ouverture de carrières
- e) Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation autres que celles définies en UA2

ARTICLE UA 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées toutes constructions et utilisations du sol compatibles avec la vocation de la zone et susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous conditions :

- a) Les constructions neuves et les travaux sur les constructions existantes à usage artisanal dans la limite de 150 m² de surface de plancher,
- b) Les constructions neuves et travaux sur constructions existantes à usage agricole à condition qu'il existe déjà sur le tènement considéré une construction à usage agricole à la date d'approbation du P.L.U.,
- c) Les constructions neuves ou travaux sur constructions existantes à usage de commerces dans la limite de 300 m² de surface de plancher par commerce,
- d) Les annexes lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et d'une annexe par tènement,
- e) Les piscines (y compris couvertes)
- f) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- g) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- h) Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation sous réserve :
 - qu'elles ne comportent pas un risque potentiel élevé et qu'elles ne présentent pas d'inconvénients majeurs pour l'environnement naturel et bâti
 - dans le cas d'aménagement ou d'extension que les travaux envisagés aient pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résultent de leur présence

Les zones de risque faible « glissement de terrain » peuvent être construites sans dispositions particulières vis-à-vis des risques mouvements de terrains.

ARTICLE UA 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

cF Dispositions générales - DG 11 - Accès et voirie

ARTICLE UA 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4-1 EAU :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2 ASSAINISSEMENT :

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un prétraitement approprié.

ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

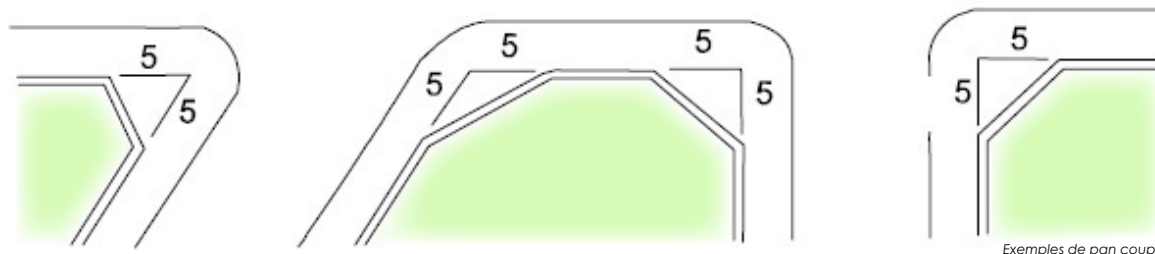
Non réglementé

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

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement actuel ou futur, soit en retrait de 3 mètres au minimum.



Pour les constructions situées à l'angle de deux voies, il est autorisé un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement pour des raisons de sécurité ou d'insertion paysagère.



Les piscines (distance mesurée au bassin) doivent s'implanter avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative au moins (ordre continu ou semi-continu).

Dans le cas d'un retrait, la distance minimum entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

Les piscines (distance mesurée au bassin) doivent s'implanter avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est limitée à 9 m. à l'égout de toit.

La hauteur des annexes est limitée à 4 m à l'égout de toit.

Pour les toitures terrasses, la hauteur se mesure à l'acrotère.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Se reporter au titre 6 du présent document.

ARTICLE UA 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage de commerces, d'artisanat, de bureaux :

Il n'est pas demandé de place de stationnement.

ARTICLE UA 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

a) Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

b) La surface de pleine terre doit être au moins dans la proportion de 20 % de la surface totale du terrain.

c) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

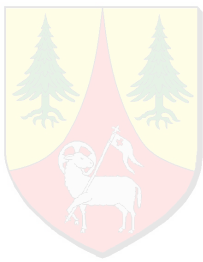
Non réglementé.

ARTICLE UA 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.



III. DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE UC

Zone urbaine immédiatement constructible, de faible densité.

La zone UC est concernée par des risques faibles et moyens de glissement de terrain.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent à l'ensemble de la zone UC, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UC 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions suivantes :

- a) Les constructions neuves et les travaux sur construction à usage:
 - industriel,
 - d'entrepôt
 - de commerce
 - d'artisanat autres que celles définies en UC2
- b) L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, et des habitations légères de loisirs
- c) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes:
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules
 - les garages collectifs de caravanes
- d) L'ouverture de carrières
- e) Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation autres que celles définies en UC2

ARTICLE UC 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées toutes constructions et utilisations du sol compatibles avec la vocation de la zone et susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous conditions :

- a) Les constructions neuves et travaux sur constructions existantes à usage agricole à condition qu'il existe déjà sur le tènement considéré une construction à usage agricole à la date d'approbation du P.L.U.,
- b) Les annexes lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et d'une annexe par tènement,
- c) Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
 - les activités artisanales de taille limitée si elles sont liées à une habitation existante
- d) Les piscines (y compris couvertes)
- e) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- f) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- g) Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation sous réserve :
 - qu'elles ne comportent pas un risque potentiel élevé et qu'elles ne présentent pas d'inconvénients majeurs pour l'environnement naturel et bâti
 - dans le cas d'aménagement ou d'extension que les travaux envisagés aient pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résultent de leur présence

Les zones de risque faible « glissement de terrain » peuvent être construites sans dispositions particulières vis-à-vis des risques mouvements de terrains.

Les zones de risque moyen « glissement de terrain » peuvent être construites sous réserve du suivi des dispositions suivantes :

- **terrassements** :

- en l'absence d'ouvrage de soutènement, la hauteur des déblais et remblais est limitée à 2m. Pour des hauteurs

- supérieures, un dispositif de soutènement doit être prévu
 - la réalisation de sous-sols est fortement déconseillée en première approche, des terrassements importants étant susceptibles de déstabiliser les matériaux.
- gestion des eaux :
- toutes les venues d'eau mises à jour à l'occasion des terrassements doivent être drainées. Il faut veiller à la bonne évacuation des eaux captées par le dispositif de drainage.
 - il faut également veiller à bien gérer les eaux de ruissellement (formes de pentes, cunettes...) en évitant notamment de les concentrer à proximité des bâtiments ainsi qu'en en crête de versant et de talus.
 - si les eaux pluviales ne sont pas collectées, des dispositifs tampon avec rejet limité au milieu doivent être prévus.

ARTICLE UC 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

cF Dispositions générales - DG 11 - Accès et voirie

ARTICLE UC 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4-1 EAU :

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2 ASSAINISSEMENT :

Eaux usées

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues en système séparatif (eaux pluviales et eaux usées séparées).

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un prétraitement approprié.

ARTICLE UC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

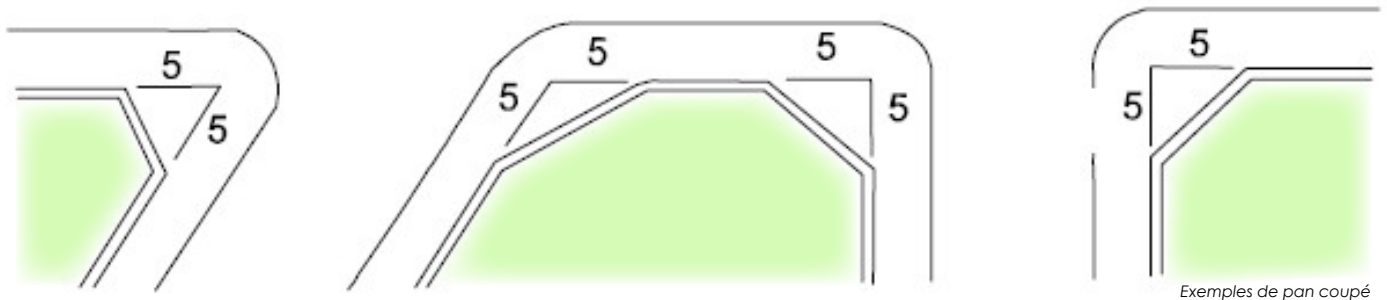
Non réglementé

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 3 mètres au minimum.



Pour les constructions situées à proximité de l'angle de deux voies, il est autorisé un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement pour des raisons de sécurité ou d'insertion paysagère.



Exemples de pan coupé

Les piscines (distance mesurée au bassin) doivent s'implanter avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 5 mètres.

Les piscines (distance mesurée au bassin) doivent s'implanter avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est de 10 % maximum.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est limitée à 9 m. à l'égout de toit.

La hauteur des annexes est limitée à 4 m à l'égout de toit.

Pour les toitures terrasses, la hauteur se mesure à l'acrotère.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Se reporter au titre 6 du présent document.

ARTICLE UC 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UC 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

a) Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

b) La surface de pleine terre doit être au moins dans la proportion de 20 % de la surface totale du terrain.

c) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

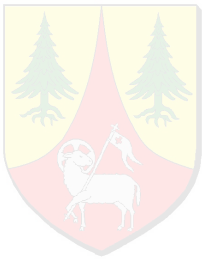
Non réglementé.

ARTICLE UC 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UC 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.



IV. DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE A

Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Elle est par ailleurs concernée par des risques forts, moyens et faibles de glissement de terrain et des risques faibles de coulée de boue.

La zone comprend :

- un secteur Azh lié à la présence de zones humides
- un secteur Aco correspondant à une continuité écologique

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone A, sauf stipulations contraires

ARTICLE A 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article A 2,
- Toutes constructions neuves dans les secteurs Azh à l'exception de celles visées à l'article A 2,
- Toutes constructions neuves dans les secteurs soumis à des risques forts de glissement de terrain à l'exception de celles visées à l'article A 2,
- Les affouillements et exhaussement de sol dans le secteur Azh à l'exception de ceux visés en A 2,
- Dans les secteurs Aco, les aménagements et tous les travaux constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune en particulier, ou non compatibles avec la préservation du corridor écologique.

ARTICLE A 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous conditions

a) Les constructions neuves à usage :

- agricole lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole
- d'habitation lorsqu'elles sont liées et nécessaires à l'exploitation agricole existante et dans la limite de 200 m² de surface de plancher
- les extensions de construction d'habitation, nécessaires à l'exploitation agricole

Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate, en continuité ou en contiguïté du bâti existant. Toute construction à usage d'habitation devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combiné ou contiguë au bâtiment technique.

En cas de contraintes particulières, la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 mètres (du point le plus proche de la construction). Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

b) Les travaux suivants concernant les constructions d'habitations existantes non liés à l'activité agricole sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol existante soit au moins égale à 50 m² :

- la réfection des constructions existantes, sans changement de destination, dans la limite de 200 m² de surface de plancher après travaux
- Les extensions de constructions existantes à usage d'habitation de 50 m² d'emprise au sol, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante, dans la limite de 200 m² de surface de plancher après travaux et que sa hauteur ne dépasse pas celle de l'existant
- Les annexes liées aux constructions à usage d'habitation, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et dans la limite de 200 m² de surface de plancher après travaux, d'une seule annexe par tènement, qu'elle ne représente pas plus de 30 % de la surface de plancher existante, qu'elle s'implante à 20 mètres maximum du bâtiment principal et qu'elle ne mesure pas plus de 4 m. de hauteur.
- Les piscines, dans la limite d'une piscine par tènement et que cette dernière s'implante à 20 mètres maximum du bâtiment principal

c) Les changements de destination repérés sur le document graphique pour un usage d'habitation.

d) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime

e) Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone

f) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone,

g) Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Sous réserve d'être situés en secteurs Azh

a) Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés aux ouvrages hydrauliques en lien avec l'activité agricole et tous travaux sur les ouvrages hydrauliques existants.

Les zones de risque faible « glissement de terrain » peuvent être construites sans dispositions particulières vis-à-vis des risques mouvements de terrains.

Les zones de risque moyen « glissement de terrain » peuvent être construites sous réserve du suivi des dispositions suivantes :

- terrassements :

- en l'absence d'ouvrage de soutènement, la hauteur des déblais et remblais est limitée à 2m. Pour des hauteurs supérieures, un dispositif de soutènement doit être prévu
- la réalisation de sous-sols est fortement déconseillée en première approche, des terrassements importants étant susceptibles de déstabiliser les matériaux.

- gestion des eaux :

- toutes les venues d'eau mises à jour à l'occasion des terrassements doivent être drainées. Il faut veiller à la bonne évacuation des eaux captées par le dispositif de drainage.
- il faut également veiller à bien gérer les eaux de ruissellement (formes de pentes, cunettes...) en évitant notamment de les concentrer à proximité des bâtiments ainsi qu'en en crête de versant et de talus.
- si les eaux pluviales ne sont pas collectées, des dispositifs tampon avec rejet limité au milieu doivent être prévus.

Les zones de risque fort ne peuvent faire l'objet d'aucune construction nouvelle ni travaux ni installation sauf pour les cas suivants :

- la surélévation et l'extension des constructions existantes dans les limites autorisées par le P.L.U.
- la reconstruction de bâtiment si un phénomène naturel (glissement de terrain, coulée de boue, inondation...) n'est pas la cause du sinistre et sous réserve qu'il n'y ait ni augmentation de l'emprise au sol, ni changement de destination
- les travaux de protection des constructions et infrastructures existantes
- les travaux publics de voirie et réseaux divers.

Les travaux d'aménagement et d'entretien des constructions existantes sont autorisés dans les zones de risque fort.

ARTICLE A 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

cF Dispositions générales - DG 11 - Accès et voirie

ARTICLE A 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4-1 EAU :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable si elle est desservie.

4-2 ASSAINISSEMENT :

Eaux usées

Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau sera réalisée dans le respect des dispositions du code de la santé publique.

En l'absence de réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement individuel. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées dans l'étude technique reportée dans l'annexe sanitaire.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention avant d'être dirigés vers un déversoir apte à les accueillir.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un prétraitement approprié.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 3 mètres au minimum.

Pour les constructions situées à proximité de l'angle de deux voies, il est autorisé un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement pour des raisons de sécurité ou d'insertion paysagère.

Les piscines (distance mesurée au bassin) doivent s'implanter avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 3 mètres. L'implantation en limite est autorisée à condition que la hauteur de construction sur ladite limite ne dépasse pas 4 mètres.

Les piscines (distance mesurée au bassin) doivent s'implanter avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions à usages d'annexes et de piscines doivent s'implanter dans un périmètre de 20 mètres au maximum par rapport au bâtiment principal (distance mesurée en tout point de la construction).

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions à destination d'habitation est limitée à 9 m. à l'égout de toit.

La hauteur des autres constructions ne doit pas dépasser 12 m. à l'égout de toit.

La hauteur des annexes est limitée à 4 m à l'égout du toit.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Se reporter au titre 6 du présent document.

ARTICLE A 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour toute construction ou aménagement, doivent être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne doivent pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

ARTICLE A 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée
- de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement

Des espaces végétalisés peuvent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles. La mise en place d'espaces végétalisés masquant l'impact visuel des façades est imposée.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

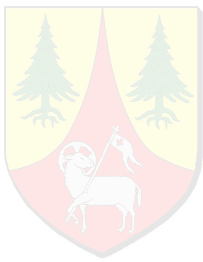
Non réglementé.

ARTICLE A 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.



V. DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE N

Zone naturelle et forestière à protéger en raison:

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels

Elle est par ailleurs concernée par des risques forts, moyens et faibles de glissement de terrain et des risques faibles de coulée de boue.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone N, sauf stipulations contraires

ARTICLE N 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions suivantes :

- a) Les constructions neuves à usage :
 - d'habitation,
 - d'entrepôt,
 - industriel,
 - hôtelier,
 - de commerce,
 - artisanal,
 - de bureau
- b) Les annexes aux constructions agricoles sont interdites, tout comme les piscines.
- c) Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés,
- d) L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes,
- e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes:
 - les dépôts de véhicules,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les habitations légères de loisirs à l'exception du secteur Nt1.
- f) L'ouverture de carrières.
- g) Toutes constructions neuves dans les secteurs soumis à des risques forts de glissement de terrain à l'exception de celles visées à l'article N 2
- h) Les aménagements et tous les travaux constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune en particulier, ou non compatibles avec la préservation du milieu naturel

ARTICLE N 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions

- a) Les travaux suivants concernant les constructions agricoles existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins égale à 20 m² :
 - La réfection et l'adaptation des constructions existantes
 - Les extensions de constructions existantes dans la limite d'une seule extension de 30 m² d'emprise au sol
- b) Les travaux suivants concernant les constructions d'habitations existantes non liés à l'activité agricole sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol existante soit au moins égale à 50 m² :
 - la réfection, sans changement de destination, des constructions existantes dans la limite de 200 m² de surface de plancher après travaux
 - Les extensions de constructions existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante, dans la limite de 200 m² de surface de plancher après travaux et que sa hauteur ne dépasse pas celle de l'existant
- c) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone
- d) Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone

Les zones de risque faible « glissement de terrain » peuvent être construites sans dispositions particulières vis-à-vis des risques mouvements de terrains.

Les zones de risque moyen « glissement de terrain » peuvent être construites sous réserve du suivi des dispositions suivantes :

- terrassements :

- en l'absence d'ouvrage de soutènement, la hauteur des déblais et remblais est limitée à 2m. Pour des hauteurs supérieures, un dispositif de soutènement doit être prévu
- la réalisation de sous-sols est fortement déconseillée en première approche, des terrassements importants étant susceptibles de déstabiliser les matériaux.

- gestion des eaux :

- toutes les venues d'eau mises à jour à l'occasion des terrassements doivent être drainées. Il faut veiller à la bonne évacuation des eaux captées par le dispositif de drainage.
- il faut également veiller à bien gérer les eaux de ruissellement (formes de pentes, cunettes...) en évitant notamment de les concentrer à proximité des bâtiments ainsi qu'en en crête de versant et de talus.
- si les eaux pluviales ne sont pas collectées, des dispositifs tampon avec rejet limité au milieu doivent être prévus.

Les zones de risque fort ne peuvent faire l'objet d'aucune construction nouvelle ni travaux ni installation sauf pour les cas suivants :

- la surélévation et l'extension des constructions existantes dans les limites autorisées par le P.L.U.
- la reconstruction de bâtiment si un phénomène naturel (glissement de terrain, coulée de boue, inondation...) n'est pas la cause du sinistre et sous réserve qu'il n'y ait ni augmentation de l'emprise au sol, ni changement de destination
- les travaux de protection des constructions et infrastructures existantes
- les travaux publics de voirie et réseaux divers.

Les travaux d'aménagement et d'entretien des constructions existantes sont autorisés dans les zones de risque fort.

ARTICLE N 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

cF Dispositions générales - DG 11 - Accès et voirie

ARTICLE N 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4-1 EAU :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable si elle est desservie.

4-2 ASSAINISSEMENT :

Eaux usées

Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau sera réalisée dans le respect des dispositions du code de la santé publique.

En l'absence de réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement individuel. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées dans l'étude technique reportée dans l'annexe sanitaire.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention avant d'être dirigés vers un déversoir apte à les accueillir.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être

conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un prétraitement approprié.

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 1 mètre au minimum.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 3 mètres. L'implantation en limite est autorisée à condition que la hauteur de construction sur ladite limite ne dépasse pas 4 mètres.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est limitée à 12 m. à l'égout de toit.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS DES EXTENSIONS DE BÂTIMENTS EXISTANTS À LA DATE D'APPROBATION DU P.L.U. ET IMPLANTÉS DIFFÉREMMENT DE LA RÈGLE GÉNÉRALE, SANS AGGRAVATION DE LA RÈGLE GÉNÉRALE

Se reporter au titre 6 du présent document.

ARTICLE N12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour toute construction ou aménagement, doivent être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne doivent pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

ARTICLE N 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à

l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée
- de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement

Des espaces végétalisés doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles.

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

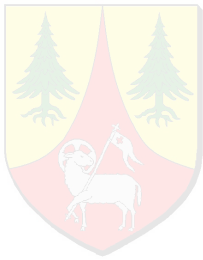
Non réglementé.

ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.



VI. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTIONS

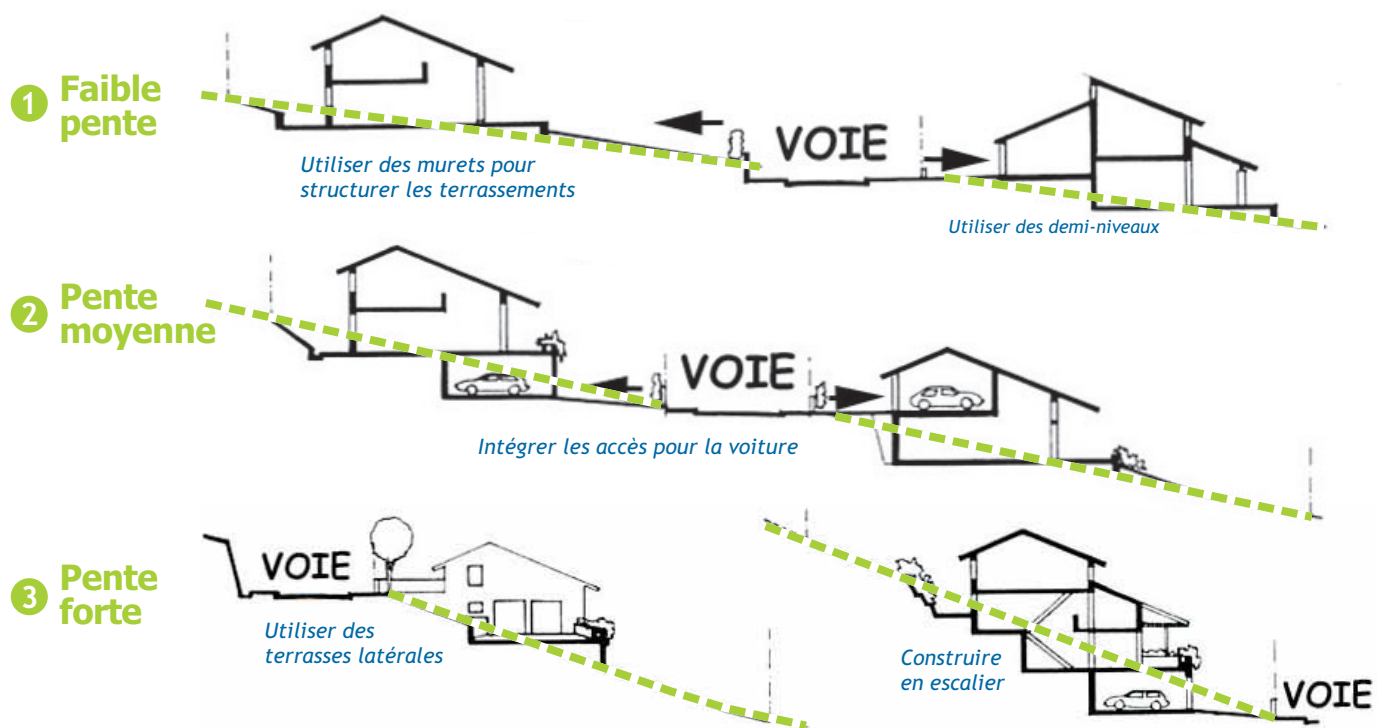
INTÉGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

- L'implantation des constructions doit s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine (rue, parcellaire, bâti existant, etc.).
- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc.
- Les mouvements de sols (déblais et remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais doit être recherché. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser 1,50 m mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages et aux bâtiments d'exploitations agricoles).

Illustration de la règle : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente



- Les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement sont préférables aux talus dans les terrains pentus
- Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc. doivent faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse,
- La pente des talus ne doit pas excéder 40% et ceux-ci doivent être plantés,
- Les enrochements d'une hauteur supérieure à 1,50 mètres sont interdits
- Les clôtures ne doivent pas dépasser les 1.80 mètres.

Aspect des constructions

Volumétrie :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en témoignant d'une recherche architecturale. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes. Pour la réhabilitation des bâtiments existants (grange, etc.), la volumétrie initiale du bâtiment doit être conservée. Les vérandas peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont intégrées de façon harmonieuse au bâtiment.

Toitures :*Constructions à usage d'habitation*

Si la couverture est en tuile de terre cuite ou en matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles :

- Les toitures peuvent avoir deux, trois ou quatre pans par volume avec une pente comprise entre 30 % et 40 % dans le sens convexe, et un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- Les toitures à un pan avec une pente comprise entre 30 % et 40 % dans le sens convexe sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

Les bacs aciers sont interdits pour les constructions à usage d'habitation.

Constructions à usage d'activité agricole

Des pentes inférieures à 30 % sont autorisées. Les toitures peuvent recevoir des couvertures différentes à condition de ne présenter aucune qualité de brillance.

Toutes constructions

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.
- Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Façades :

Toutes les façades de la construction doivent être traitées avec le même soin.

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier,...).

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles sont enduites dans la même tonalité que la façade.

Pour un ancien bâtiment (ex : vieille battisse en pierre), son aspect initial sera conservé.

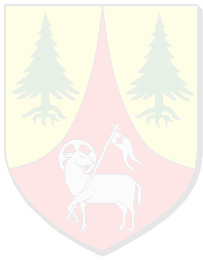
Énergies renouvelables

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements doivent faire partie du projet architectural global du bâtiment qui est apprécié en tant que tel.

L'implantation de panneaux solaires doit faire l'objet d'un soin particulier.

Ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne doivent pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures.



ANNEXE 1. LISTE DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES POUVAIT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Conformément au Code de l'Urbanisme, le règlement peut, dans les zones agricole et naturelles « désigner, (...), les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.»

Afin de déterminer les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination potentiel, plusieurs critères ont été pris en compte dont :

- la nature des matériaux utilisés
- l'état général du bâtiment
- l'impact sur l'activité agricole
- l'impact sur la qualité des sites (le bâtiment se situe-t-il dans un secteur à enjeux paysagers, environnementaux?)
- le fonctionnement urbain : présence des réseaux à proximité, accessibilité de la construction...

Après avoir procédé à un inventaire des anciens bâtiments agricoles sur la commune et à une analyse reprenant les différents critères retenus, le plan de zonage identifie un seul bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination ; sous réserve de l'avis de la CDPENAF. Cet avis est requis au moment du dépôt de la demande de changement de destination.

N° du bâtiment repéré	Localisation	Références cadastrales
1	Chal	AD 195

Lieu-dit : Chal

Parcelles cadastrales : AD 195

Critères	Remarques
Etat général du bâti	Bâtiment présentant un aspect entretenu et en bon état
Emprise du bâti > 50 m ²	Surface supérieure à 50 m ² de surface de plancher
Nature des matériaux	Présence de matériaux traditionnels : pierre
Impact sur l'agriculture	Absence d'exploitation agricole située à proximité
Impact sur la qualité paysagère du site	Absence de secteurs à enjeux paysagers ou environnementaux identifiés dans le diagnostic communal
Desserte viaire et possibilité de stationnement	Bâtiment desservi par le chemin communal
Desserte en défense incendie	Poteau incendie à proximité (+ réserve naturelle)
Desserte en électricité	Réseau électricité en bon état
Risques naturels	Secteur soumis à risques d'aléas faibles



Photo du bâtiment repéré dans son environnement naturel - Mai 2018



Photo du bâtiment repéré dans son environnement proche - Mai 2018



Vue aérienne du bâtiment repéré - Mai 2018



Plan cadastral du bâtiment repéré - Mai 2018