

Département
de la
Vendée

Commune de
**SAINT VINCENT
SUR GRAON**

PLAN LOCAL D'URBANISME

4

REGLEMENT

ELABORATION	0.0	prescrite	le: 21-10-2004
ELABORATION	0.0	arrêt du projet	le: 26-07-2007
ELABORATION	0.0	approuvée	le: 31-07-2008
MODIFICATION	0.1	approuvée	le: 24-06-2010
MODIFICATION	0.2	approuvée	le: 24-04-2013
Révision Simplifiée	0.3	approuvée	le: 24-04-2013
MODIFICATION	0.4	approuvée	le: 17-12-2018
Révision Accélérée	0.5	arrêt du projet	le: 27-07-2020
Révision Accélérée	0.5	approuvée	le: 26-05-2021

Vu pour être annexé à notre délibération en date du :
26-05-2021

ETUDE ET REALISATION : S.A.R.L. VOIX MIXTES (REZE)

NOTE LIMINAIRE

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes conformément à l'article R.123-9 :

- Article 1 :** Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 :** Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- Article 3 :** Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.
- Article 4 :** Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Locales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.
- Article 5 :** Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.
- Article 6 :** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article 7 :** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 :** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 :** Emprise au sol des constructions.
- Article 10 :** Hauteur maximale des constructions.
- Article 11 :** Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au 1° de l'article R.123-11.
- Article 12 :** Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement.
- Article 13 :** Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.
- Article 14 :** Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10.

Nota : *Les articles 1° et 2° sont obligatoires. Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives doivent figurer dans les documents graphiques si elles ne sont pas reprises dans le règlement écrit.*

Les autres articles sont facultatifs.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du Plan local d'urbanisme -

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la
Commune de Saint-Vincent-Sur-Graon.

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols -

1° / Règlement National d'Urbanisme

Conformément à l'article R. 111-1. du Code de l'urbanisme, les règles de ce Plan local d'urbanisme se substituent aux articles R. 111-2 à R. 111-24 du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

Art. R. 111-2 (Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 2 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

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

Nouvel article R. 111-4 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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

Art. R. 111-15 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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

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

2° / Servitudes et autres législations

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et concernant notamment :

a) les périmètres protégés au titre des lois du 31 décembre 1913 modifiée et du 2 mai 1930 modifiée relatives aux monuments historiques et aux sites,

b) les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols (cf. liste annexée au PLU),

c) les lotissements de moins de 10 ans restant soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLU est plus contraignant. À compter de l'approbation du PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU à l'exception de ceux figurant en annexe du PLU qui conservent leur règlement propre lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 315-3, a demandé le maintien des règles, et après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur (article L. 315-2 du Code de l'Urbanisme).

d) La Loi "Barnier" du 2 fév.1995 codifiée à l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme qui stipule :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

e) Toutes autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol (plan de prévention des risques, loi d'orientation agricole, ...).

3° / Le patrimoine archéologique

Les articles du Livre V, du titre II, chapitre 4 du Code du Patrimoine (partie législative) et le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 ont modifié la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire.

Ainsi, l'article L. 524-2 de ce même Code, modifié par l'article 14 de la loi n°2004-804 du 9 août 2004 relatif au soutien à la consommation et à l'investissement, institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du Code de l'Urbanisme, ou donnent lieu à une étude d'impact en application du Code de l'Environnement ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'État.

L'article L. 531-14 du code du patrimoine applicable à l'ensemble du territoire communal stipule que *"lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie"*.

Des sites contenant des vestiges archéologiques protégés par la loi ont été recensés sur le territoire communal, ils figurent sur les plans de zonage et sont listés dans le rapport de présentation.

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones -

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières (Art.R. 123-4).

Ces zones, à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles prévues à l'article R. 123-9 sont les suivantes :

1 - 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 .

2 - 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, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan local d'urbanisme.

3 - Les zones agricoles, 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. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont seules autorisées.

4 - Les zones naturelles et forestières, dites "Zones N"

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

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficient des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles ou forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

5 - Emplacements réservés

Le Plan local d'urbanisme comporte les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en précisant leur destination, et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (suivant indications portées sur les documents graphiques).

6 - Protection des boisements

6-1. Au titre du L. 130-1 :

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espace à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-16 du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Sauf dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L. 311-1 et 2, R. 311-1 et 2 du Code Forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (Article L. 130-1 du Code de l'urbanisme).

6-2. Au titre du L. 123-1-7 :

Le Plan local d'urbanisme peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et notamment, les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

ARTICLE 4 - Adaptations mineures -

L'application stricte d'une des règles des articles 3 et 5 à 13 du règlement de zone peut faire l'objet des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (conformément aux articles L. 123-1, R. 421-15 et R. 442-5 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 5 - Reconstructions en cas de sinistre -

La reconstruction après sinistre, si elle est mentionnée à l'article 2 du règlement des zones ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de deux ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le PLU ne sont pas respectées.

Cependant , la reconstruction à l'identique doit être refusée dans les cas suivants :

- si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d'un plan de prévention des risques naturels majeurs, de l'application des retraits imposés par l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé,...
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel,
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé ou en ZPPAUP. Il devra obtenir l'avis favorable de la D.R.A.C. s'il est situé en secteur archéologique,
- s'il s'agit de constructions ou d'installations non compatibles avec le caractère d'habitat dans les zones U et AU.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ("ZONES U")

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U

Certains secteurs à l'intérieur de la zone U sont inclus dans les périmètres de protection établis par arrêté Préfectoral autour de la retenue du Graon pour l'alimentation en eau potable.

Dans ce cas, les deux règlements se juxtaposent et c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Caractère de la zone U

La zone urbaine regroupe des secteurs déjà urbanisés, ou bien des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit principalement d'une zone mixte à caractère principal d'habitat.

Le secteur Ud se distingue qui correspond au site d'implantation de la déchetterie.

ARTICLE U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone urbaine, notamment :

a) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme,

b) L'ouverture de toutes carrières ou gravières,

c) Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées,

d) Les affouillements et exhaussements de sol dans les zones humides et les zones inondables.

e) Afin de ne pas perturber l'écoulement des eaux en période de crue et de préserver les champs d'expansion des crues, les remblays sont interdits à proximité des cours d'eau.

- f) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.421-23-c du Code de l'Urbanisme,
- g) Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation, sur les terrains non liés à une habitation.
- h) Les garages collectifs de caravanes,
- i) Les habitations légères de loisirs (article R 444.3 et suivants),
- j) L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et d'élevages.

ARTICLE U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières -

- a) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, piscines, abris de jardin,...),
- b) Les constructions, les installations et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat,
- c) Les activités soumises ou non à la réglementation des installations classées et leurs extensions à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :
 - elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
 - elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),
 - les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec le bâti environnant.
- d) Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles,
- e) La reconstruction des bâtiments après sinistre dans les conditions de l'article 5 du titre I.
- f) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

Dans le secteur Ud, seuls sont autorisés les aménagements, constructions et installations liés à la gestion et à la valorisation des déchets.

ARTICLE U 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public -

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

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

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'extension des constructions existantes ou à la desserte de nouvelles constructions sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE U 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement -

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

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

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

3 - Electricité, téléphone et les autres réseaux

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

ARTICLE U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

ARTICLE U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques -

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit en retrait, en fonction du bâti existant.

ARTICLE U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les annexes d'une surface inférieure à 12 m² peuvent être édifiées à moins de 3 mètres des limites séparatives.

Des distances inférieures à celles édictées ci-dessus peuvent être autorisées dans le cas d'extensions de bâtiments édifiés à moins de 3 mètres des limites séparatives ou lorsqu'il s'agit de l'adaptation, du changement de destination ou de la réfection d'une construction existante.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Une distance égale à 4 m peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE U 9 - Emprise au sol des constructions -

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE U 10 - Hauteur maximale des constructions -

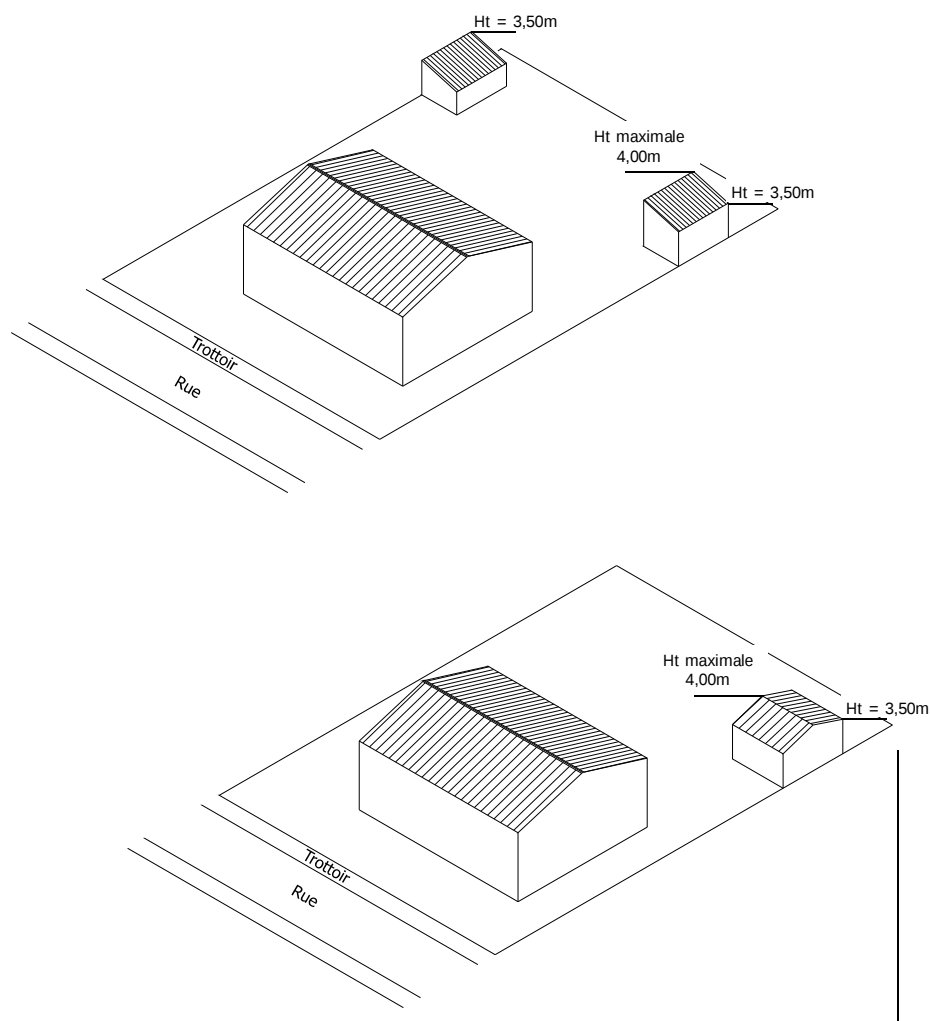
Au-dessus des hauteurs maximales autorisées pour les murs façades, ne peuvent être construites que des toitures et des souches de cheminées.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 m à l'égout.

Cette règle de hauteur pourra être dépassée dans le cas de l'aménagement d'un bâtiment existant (combles à aménager, ...) ou de l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure aux règles édictées ci-dessus.

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel à l'égout de toiture.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale absolue est de 4,50 mètres. Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur ne pourra atteindre que 4,00 m au faîtage et 3,50 m à l'égout.



Dans le cas d'extension de bâtiments annexes ou de projet d'annexes venant s'accoler à un autre bâtiment sur une parcelle riveraine, une adaptation aux règles énoncées ci-dessus peut être autorisée sous réserve d'unité architecturale avec le bâti existant.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère.

ARTICLE U 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au /h de l'article R.123-11 -

1. Expression architecturale

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.

Pour les annexes d'une surface inférieure à 20 m², divers matériaux seront autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

2. Aspect des constructions

a) architecture contemporaine

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant.

b) architecture traditionnelle

L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, une toiture à deux pentes et une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades.

Maçonneries

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes.

Toitures

Elles seront de préférence à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté.

Les couvertures seront en tuiles de pays, de teinte rouge ou mélangées.

Les tuiles brunes sont prohibées.

La pente de la toiture sera comprise entre 25 et 35%.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie, la pente de la toiture sera dans ce cas comprise entre 50% et 100%.

Percements

Ils seront de préférence de proportions nettement plus hautes que larges.

Sous-sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés.

Tout talutage est interdit.

3. Clôtures

Les clôtures seront minérales ou végétales. Elles devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes. Les clôtures sur rue devront, par ailleurs, être édifiées en harmonie avec l'espace public.

a) clôtures minérales

Elles seront réalisées en maçonnerie, soit de pierres de pays apparentes, soit enduites.

b) clôtures végétales

L'élément dominant constitué par une haie vive pourra être complété en avant par un grillage ou par un mur bahut bas ou par une lisse bois ajourée.

En façade vis-à-vis de l'ensemble des espaces collectifs (voirie, cheminement, espaces verts...), l'emploi de clôtures de type préfabriqué, de claustras et de filets est interdit.

L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE U 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE U 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations -

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les abords des aires de stationnement doivent être végétalisées.

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonages sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123.1 (7^{ème} alinéa) du Code de l'Urbanisme.

Ils devront être conservés. Toutefois, les coupes et abattages d'arbres sont soumises à une déclaration préalable conformément à l'article R.421.23 h du code de l'Urbanisme, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie. Cette disposition ne s'applique qu'aux boisements qui ne sont pas soumis à autorisation de défrichement en application des articles L 311.1 et L 311.2 du Code Forestier.

ARTICLE U 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 -

Non réglementé.

CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE

Certains secteurs à l'intérieur de la zone UE sont inclus dans les périmètres de protection établis par arrêté Préfectoral autour de la retenue du Graon pour l'alimentation en eau potable.

Dans ce cas, les deux règlements se juxtaposent et c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Caractère de la zone

La zone UE est réservée pour l'implantation de constructions à caractère industriel, artisanal, commercial, de services et de bureaux.

La zone UE comprend **un secteur UEa** correspondant à une activité industrielle existante.

ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article UE 2 et notamment :

a) Les constructions et installations susceptibles de générer des nuisances pour le voisinage.

b) Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements existants de la zone et dans les conditions définies à l'article UE 2.

c) Les lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations.

d) L'ouverture de carrière et de gravière, les affouillements et exhaussements de sol, les étangs et plans d'eau.

e) Les terrains de camping caravanning et le stationnement des caravanes.

f) L'implantation de bâtiments agricoles et les élevages.

g) Les affouillements et exhaussements du sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.

g) Les affouillements et exhaussements de sol dans les zones humides et les zones inondables.

h) Afin de ne pas perturber l'écoulement des eaux en période de crue et de préserver les champs d'expansion des crues, les remblays sont interdits à proximité des cours d'eau.

ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions et dans le respect des articles UE 3 à UE 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial et de bureaux à condition que la nature des activités ne génère pas de nuisances vis-à-vis des zones d'habitat voisines.

b) Les équipements publics ainsi que les installations et équipements techniques liés aux réseaux et services publics (eau potable, électricité, assainissement, ...).

c) Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes uniquement pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des services généraux et des établissements de la zone et à condition qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activités.

d) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

Dans le secteur UEa, sont en outre autorisées les constructions et installations liées au développement et à la pérennité de l'activité en place à la date d'approbation du P.L.U.

ARTICLE UE 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile, ...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les voies à créer doivent présenter des caractéristiques répondant à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale, respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes et répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

Les accès collectifs sur RD seront limités au strict minimum. Les accès privatifs sur RD seront interdits hors agglomération.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le demi-tour des poids lourds.

ARTICLE UE 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation, cette autorisation pouvant être subordonnée à un pré-traitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

b) Eaux pluviales

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs permettant l'évacuation directe vers un exutoire.

3 - Electricité, téléphone et autres réseaux

Dans tous les cas, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis obligatoirement en souterrain.

ARTICLE UE 5 – Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

6.1 En agglomération

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 5 m de l'alignement des voies publiques

Toutefois, des implantations autres que celles prévues au paragraphe précédent sont possibles lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état.

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

6.2 Hors agglomération

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 5 m de l'alignement des voies publiques et privées
- 25 m de l'axe des RD

Toutefois, des implantations autres que celles prévues au paragraphe précédent sont possibles lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état.

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

ARTICLE UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 3,00 m au moins des limites séparatives, ou en limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, ...).

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

ARTICLE UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE UE 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

ARTICLE UE 10 – Hauteur maximale des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite pour les bâtiments à usage industriel ou artisanal.

ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartier, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R 123-11

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les dépôts liés aux activités industrielles, artisanales ou commerciales devront être masqués.

ARTICLE UE 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet, une place par construction à usage d'habitation, le nombre de places nécessaires à l'établissement commercial, artisanal ou autre (pour le stationnement du personnel, des visiteurs, des livreurs, ...)

ARTICLE UE 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantation

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés.

ARTICLE UE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol défini par l'article R 123-10

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ("ZONES AU")

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A URBANISER DITES "ZONES AU" (SECTEURS I AU ET II)

Certains secteurs à l'intérieur de la zone AU sont inclus dans les périmètres de protection établis par arrêté Préfectoral autour de la retenue du Graon pour l'alimentation en eau potable.

Dans ce cas, les deux règlements se juxtaposent et c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Caractère des zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont des secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On distingue trois secteurs :

- **Le secteur I AU**, d'urbanisation à court terme, à vocation principale d'habitat.
- **Le secteur II AU**, d'urbanisation à moyen terme. L'ouverture de ce secteur à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme
- **Le secteur AUL**, dans lequel peuvent être autorisées les constructions et installations liées aux activités de tourisme, camping et de loisirs
- **Le secteur AUs**, identifiant le pôle de sports au lieu dit les Grandes Touches et dans lequel peuvent être autorisées les constructions et installations liées aux activités sportives et de loisirs

ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

- a) Les constructions isolées.
- b) Les établissements industriels et les dépôts soumis ou non à autorisation.
- c) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- d) L'ouverture de toutes carrières ou gravières.
- e) Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, exceptés ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.
- f) Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes excepté dans le secteur AUL.
- g) L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et d'élevages.

- h) Les affouillements et exhaussements de sol dans les zones humides et les zones inondables.
- i) Afin de ne pas perturber l'écoulement des eaux en période de crue et de préserver les champs d'expansion des crues, les remblays sont interdits à proximité des cours d'eau.

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

Sont autorisées sous réserve que les charges d'équipement et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur :

Dans le secteur I AU :

a) Les opérations d'ensemble, les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, les équipements de loisirs, les complexes hôteliers et les centres commerciaux, à la condition que les opérations concernent un terrain d'une superficie minimale de 1 hectare.

Toutefois, des surfaces inférieures pourront exceptionnellement être admises sur justification fournie par le demandeur, en fonction de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le plan général d'aménagement.

Dans tous les cas, les opérations projetées devront pouvoir s'intégrer dans un schéma cohérent sur l'ensemble de la zone.

b) Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, piscines, abris de jardin,...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.

c) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.

d) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

e) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

Dans le secteur II AU :

a) Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, piscines, abris de jardin,...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.

b) Les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux activités agricoles (PMPOA, Installations classées, Règlement sanitaire...)

c) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.

d) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

e) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

Dans les secteurs AUL et AUs :

a) Les constructions, installations et aménagements ayant un rapport direct avec la destination de ces secteurs.

b) Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris,...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.

c) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.

d) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur E.D.F., pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

ARTICLE AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public -

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les accès collectifs sur R.D. seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

La création de nouveaux accès sur les R.N. et R.D. est réglementée.

Les accès sont interdits sur les autoroutes, voies express et déviations.

2 - Voirie

Le réseau de voirie de l'opération projetée devra pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone et les principales voies à caractère public devront répondre aux caractéristiques minimales permettant leur classement ultérieur dans la voirie communale.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puisse faire demi-tour.

ARTICLE AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement -

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

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

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement .

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires , tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs permettant l'évacuation directe vers un exutoire.

3 - Electricité, téléphone et les autres réseaux

Dans tous les cas, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis obligatoirement en souterrain.

ARTICLE AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée -

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 15 m de l'axe des R.D.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées si la construction projetée jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

De manière générale, les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

ARTICLE AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Des distances inférieures à celles édictées ci-dessus peuvent être autorisées dans le cas d'extensions de bâtiments édifiés à moins de 3 mètres des limites séparatives ou lorsqu'il s'agit de l'adaptation, du changement de destination ou de la réfection d'une construction existante.

Les annexes d'une surface inférieure à 12 m² peuvent être édifiées à moins de 3 mètres des limites séparatives.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

ARTICLE AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Une distance égale à 4 m peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété, afin de garantir le bon éclairage des pièces (Art. R 111.16 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE AU 9 - Emprise au sol des constructions -

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE AU 10 - Hauteur maximale des constructions -

La hauteur absolue est mesurée par rapport au sol naturel.

10.1. Constructions à usage d'habitation et annexes aux habitations:

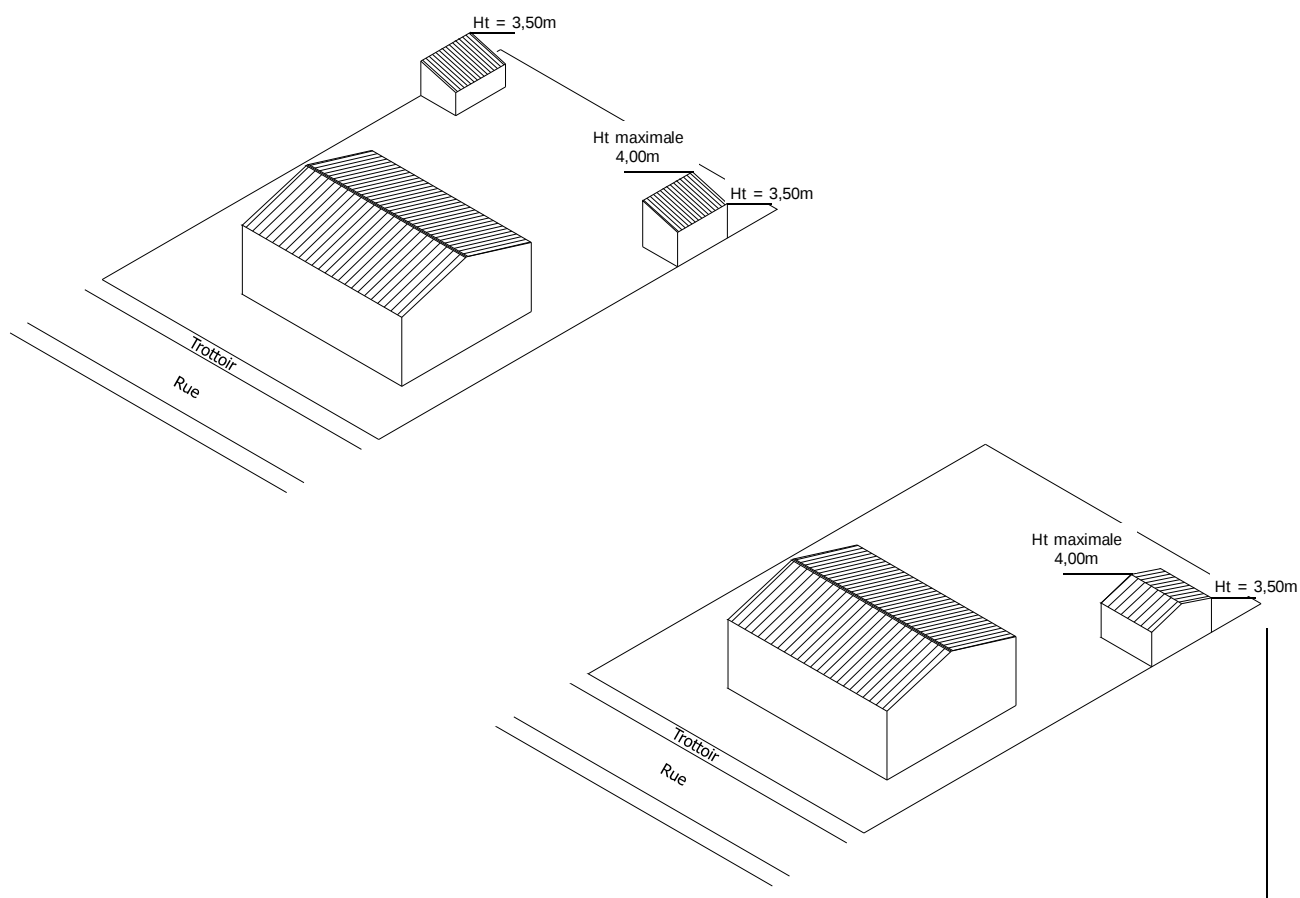
La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 (Rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout.

Les parties de construction, édifiées en limite séparative, ne pourront avoir une hauteur supérieure à 3,50 m à l'égout.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux adaptations, changements de destination ou réfection de constructions existantes, ni aux établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère.

De même, dans le cas d'un adossement à une construction existante, la hauteur maximale autorisée en limite séparative s'alignera sur la hauteur du bâti existant.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale absolue est de 4,50 mètres. Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur ne pourra atteindre que 4,00 m au faîtage et 3,50 m à l'égout.



Dans le cas d'extension de bâtiments annexes ou de projet d'annexes venant s'accoler à un autre bâtiment sur une parcelle riveraine, une adaptation aux règles énoncées ci-dessus peut être autorisée sous réserve d'unité architecturale avec le bâti existant.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.2. Autres constructions :

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.123-11 -

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.

Pour les annexes d'une surface inférieure à 20 m², divers matériaux seront autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. L'emploi de clôtures de type préfabriqué est interdit en façade.

L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AU 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement -

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions.

ARTICLE AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations -

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123.1 (7^{ème} alinéa) du Code de l'Urbanisme.

Ils devront être conservés. Toutefois, les coupes et abattages d'arbres sont soumises à une déclaration préalable conformément à l'article R.421.23 h du code de l'Urbanisme, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie. Cette disposition ne s'applique qu'aux boisements qui ne sont pas soumis à autorisation de défrichement en application des articles L 311.1 et L 311.2 du Code Forestier.

ARTICLE AU 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Non réglementé

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUE

Certains secteurs à l'intérieur de la zone AUE sont inclus dans les périmètres de protection établis par arrêté Préfectoral autour de la retenue du Graon pour l'alimentation en eau potable.

Dans ce cas, les deux règlements se juxtaposent et c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Caractère de la zone

La zone AUE est réservée pour l'implantation de constructions à caractère industriel, artisanal, commercial et de bureaux. Peu ou pas équipée, son aménagement devra faire l'objet d'une réflexion d'ensemble.

On distingue à l'intérieur de la zone AUE :

- **le secteur I AUE**, pour une urbanisation à court terme,
- **le secteur II AUE**, pour une urbanisation à plus long terme et qui nécessitera une modification ou une révision du P.L.U. pour être ouvert à l'urbanisation.

ARTICLE AUE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

a) Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements existants de la zone et dans les conditions définies à l'article AUE 2.

b) Les lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations.

c) L'ouverture de carrière et de gravière

e) Les terrains de camping caravaning et le stationnement des caravanes.

f) L'implantation de bâtiments agricoles et les élevages.

g) Les affouillements et exhaussements du sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.

h) Les affouillements et exhaussements de sol dans les zones humides et les zones inondables.

i) Afin de ne pas perturber l'écoulement des eaux en période de crue et de préserver les champs d'expansion des crues, les remblays sont interdits à proximité des cours d'eau.

ARTICLE AUE 2 - Occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières

Dans le secteur IAUE :

Les opérations projetées doivent pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone.

Sont admis :

a) Les opérations d'ensemble, à usage industriel, artisanal, commercial et de bureaux, à condition que les charges d'équipements et de réseaux soient prises en charge par l'aménageur et à condition que la nature de l'activité ne génère pas de nuisances vis-à-vis des zones d'habitat voisines.

Ces constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par le projet d'aménagement.

b) Les équipements publics ainsi que les installations et équipements techniques liés aux réseaux et services publics (eau potable, électricité, assainissement,...).

c) Les constructions de logement de fonction et leurs annexes uniquement pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des services généraux et des établissements de la zone et à condition qu'elles soient attenantes ou intégrées au volume du bâtiment d'activités.

d) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

Dans le secteur II AUe :

a) Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris,...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.

b) Les aménagements et extensions rendus nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale applicable aux activités agricoles (PMPOA, Installations classées, Règlement sanitaire...)

c) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.

d) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

e) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

ARTICLE AUe 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile, ...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les voies à créer doivent présenter des caractéristiques répondant à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale, respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes et répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

Les accès collectifs sur RD seront limités au strict minimum. Les accès privatifs sur RD seront interdits hors agglomération.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le demi-tour des poids lourds.

ARTICLE AUe 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

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

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en se réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

- Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation, cette autorisation pouvant être subordonnée à un pré-traitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

b) Eaux pluviales

- En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs permettant l'évacuation directe vers un exutoire.

3 - Electricité, téléphone et les autres réseaux

Dans tous les cas, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis obligatoirement en souterrain.

ARTICLE AUe 5 – - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée -

Non réglementé.

ARTICLE AUe 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

6.1 - En agglomération

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m de l'alignement des voies publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.

6.2 - Hors agglomération

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 5 m de l'alignement des voies publiques
- 15 m de l'axe des RD
- 35 m de l'axe de la RD 747.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.

6.3 - En dehors des espaces urbanisés

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 75 m de l'axe de la RD 747.

Ce retrait ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

De manière générale, les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées (postes de transformation EDF par exemple) peuvent être implantés différemment sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

ARTICLE AUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 3,00 m au moins des limites séparatives, ou en limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, ...).

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

ARTICLE AUe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE AUe 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

ARTICLE AUe 10 – Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

ARTICLE AUe 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartier, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R 123-11

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les dépôts liés aux activités industrielles ou commerciales devront être masqués.

La hauteur des clôtures et la nature des matériaux feront l'objet de prescriptions particulières pour chaque projet d'aménagement.

ARTICLE AUe 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet, une place par construction à usage d'habitation, le nombre de place nécessaires à l'établissement commercial, artisanal ou autre (pour le stationnement du personnel, des visiteurs, des livreurs, ...)

ARTICLE AUe 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantation

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisées.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123.1 (7^{ème} alinéa) du Code de l'Urbanisme.

Ils devront être conservés. Toutefois, les coupes et abattages d'arbres sont soumises à une déclaration préalable conformément à l'article R.421.23 h du code de l'Urbanisme, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie. Cette disposition ne s'applique qu'aux boisements qui ne sont pas soumis à autorisation de défrichement en application des articles L 311.1 et L 311.2 du Code Forestier.

ARTICLE AUe 14 - Coefficient d'Occupation du Sol défini par l'article R 123-10

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ("ZONES A")

Certains secteurs à l'intérieur de la zone A sont inclus dans les périmètres de protection établis par arrêté Préfectoral autour de la retenue du Graon pour l'alimentation en eau potable.

Dans ce cas, les deux règlements se juxtaposent et c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Caractère des zones agricoles

Les zones agricoles sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

On distingue dans la zone A, un **secteur Ap** dans lequel est interdite la construction des bâtiments d'exploitation agricole, excepté le logement de fonction.

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A 2 et notamment:

a) Les constructions et installations de toute nature non liées ou non nécessaires à l'exploitation agricole à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

b) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules, etc. ...

c) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes à l'exception du camping soumis à déclaration.

d) Le stationnement des caravanes et auto-caravanes soumis ou non à autorisation, quelle qu'en soit la durée.

e) Les bâtiments à usage de tourisme et de loisirs à l'exception des constructions visées à l'article A 2.

f) Les affouillements et exhaussements de sol exceptés ceux liés et nécessaires à l'exploitation agricole.

g) Les affouillements et exhaussements de sol dans les zones humides et les zones inondables.

h) Afin de ne pas perturber l'écoulement des eaux en période de crue et de préserver les champs d'expansion des crues, les remblays sont interdits à proximité des cours d'eau.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières -

Sont admises, sous conditions et dans le respect des articles A 3 à A 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions d'extensions et annexes des habitations existantes (sans création de logement supplémentaire).
- b) Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole, excepté dans le **secteur Ap**.
- c) Les établissements de stockage et de première transformation de produits agricoles sous réserve qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes et qu'ils soient nécessaires aux exploitations agricoles de la zone concernée,
- d) La création d'activités agri-touristiques (fermes-auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres, gîtes ruraux et formules dérivées) par transformation, extension et aménagement des bâtiments existants.
- e) La pratique du camping (à la ferme) soumis à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes ou caravanes au maximum) conformément à l'article R.443-6 du Code de l'Urbanisme à condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente et principale.
- f) Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- g) Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur E.D.F., éolienne, pompe de relèvement, etc.), les équipements d'intérêt général ainsi que les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées.
- h) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 2 ans.
- i) Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques.
- j) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

ARTICLE A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public -

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La création de nouveaux accès sur les R.D. est réglementée.

Les accès sont interdits sur les autoroutes, voies express et déviations.

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

ARTICLE A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement -

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

A défaut de branchement possible sur un réseau public, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

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 dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée -

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre la réalisation de dispositifs d'assainissement individuel conformes aux dispositions législatives et réglementaires.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques -

1- Hors agglomération

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 35 m de l'axe de la RD 747
- 15 m de l'axe des autres RD

- 5 m de l'alignement des autres voies publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées, en agglomération, hors agglomération ou en dehors des espaces urbanisés :

- si la construction projetée est implantée dans l'alignement (ou en retrait) et en continuité d'une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.
- S'il s'agit de l'adaptation, de l'extension, du changement de destination ou de la réfection d'une construction existante.

De manière générale, les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

2 - En dehors des espaces urbanisés

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 75 m de l'axe de la RD 747
- 15 m de l'axe des autres RD et autres voies publiques.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.
- aux constructions agricoles

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées si la construction projetée jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions à usage d'habitation doivent en être éloignées de 3,00 m minimum.

Des distances inférieures à celles édictées ci-dessus peuvent être autorisées dans le cas d'extensions de bâtiments édifiés à moins de 3 mètres des limites séparatives ou lorsqu'il s'agit de l'adaptation, du changement de destination ou de la réfection d'une construction existante.

Les annexes d'une surface inférieure à 12 m² peuvent être édifiées à moins de 3 mètres des limites séparatives.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Les annexes sont situées à une distance maximale de 20 mètres de façade à façade, par rapport à l'habitation à laquelle l'annexe se rattache.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions -

L'extension des bâtiments d'habitation existants est soumise aux conditions cumulatives suivantes :

- que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- que, pour les bâtiments d'habitation jusqu'à 100 m² de surface plancher, cette extension ne conduise pas à la création de plus 50 m² de surface plancher,
- que, pour les bâtiments d'habitation au-delà de 100 m² de surface plancher, cette extension soit de 30 % maximum de la surface plancher existante, sans pouvoir être supérieure à 50 m² de surface plancher,

Les annexes (garage, abri de jardin...) aux bâtiments d'habitation existants, sont soumises aux conditions cumulatives suivantes :

- que cette annexe ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- que l'emprise totale au sol de l'ensemble des annexes sur l'unité foncière reste inférieure ou égale à 40 m²; les bassins des piscines ne sont pas concernés par cette règle

ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur absolue est mesurée par rapport au sol naturel.

10.1. Constructions à usage d'habitation et annexes aux habitations soumises à des prescriptions particulières à l'article A 2 :

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 (Rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6,00 mètres à l'égout.

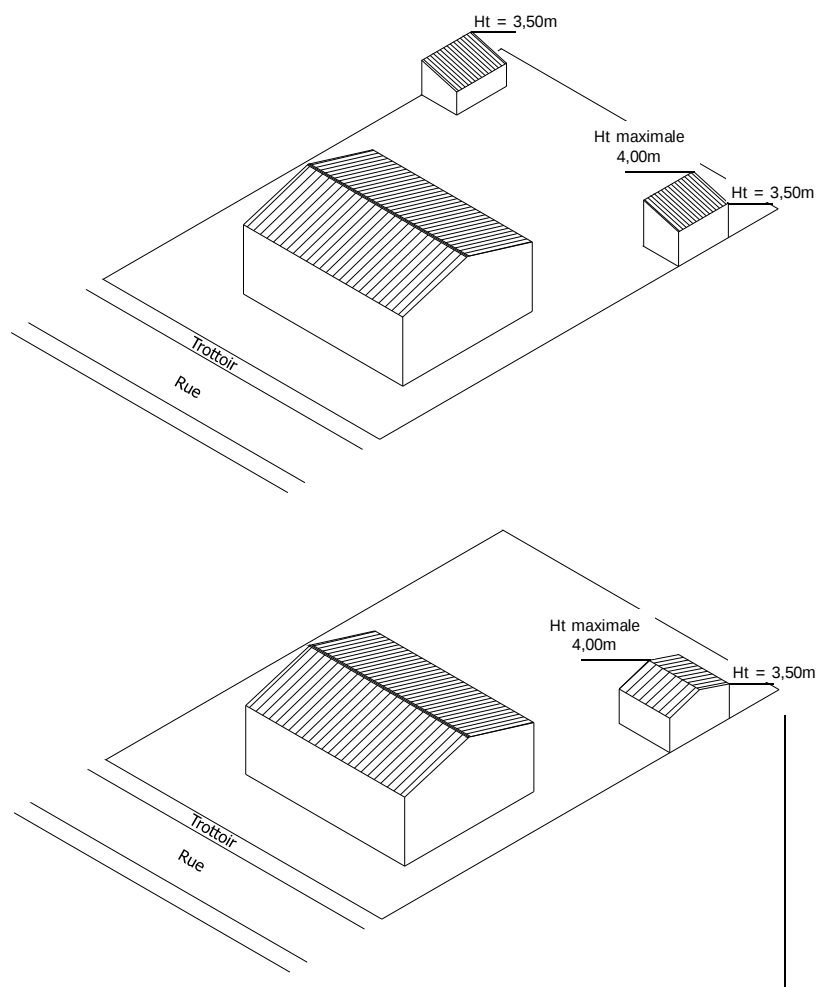
Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale absolue est de 4,50 mètres à l'égout.

Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur ne pourra atteindre que 4,00 m au faîtage et 3,50 m à l'égout.

De même, dans le cas d'un adossement à une construction existante, la hauteur maximale autorisée en limite séparative s'alignera sur la hauteur du bâti existant.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit de l'adaptation, du changement de destination ou de la réfection d'une construction existante.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.



10.2. Autres constructions :

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au / de l'article R.123-11 -

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.

Les annexes d'une surface supérieure à 12 m² seront édifiées avec les mêmes matériaux que la maison d'habitation. En deçà de 12 m², d'autres matériaux seront autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

L'emploi de clôtures de type préfabriqué est interdit.

L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.

Afin de ne pas augmenter le risque d'inondation, les clôtures pleines sont interdites à proximité des cours d'eau.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des espaces publiques.

ARTICLE A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations -

Les dépôts et décharges autorisés doivent être entourés d'un écran de verdure.

Des plantations autour des nouveaux bâtiments agricoles peuvent également être imposées.

Espace Boisé Classées (EBC)

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

Boisements, haies et arbres isolés identifiés

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments identifiés en application des articles L151.19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ils devront être conservés. Toutefois, les coupes et abattages d'arbres sont soumises à une déclaration préalable conformément à l'article L421-4 du code de l'Urbanisme, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie. Cette disposition ne s'applique qu'aux boisements qui ne sont pas soumis à autorisation de défrichement en application des articles L 311.1 et L 311.2 du Code Forestier.

ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol -

Sans objet.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ("ZONES N")

Certains secteurs à l'intérieur de la zone N sont inclus dans les périmètres de protection établis par arrêté Préfectoral autour de la retenue du Graon pour l'alimentation en eau potable.

Dans ce cas, les deux règlements se juxtaposent et c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Caractère de la zone

Les zones naturelles et forestières sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

On distingue quatre secteurs :

- **le secteur Ns** : secteur naturel sensible à protéger (inconstructible) qui comprend un **sous-secteur Nsm** identifiant la zone de marais.
- **le secteur Nh** : secteur naturel habité où l'évolution du bâti existant peut être autorisée
- **le secteur Nhc** : secteur naturel habité, où la constructibilité ponctuelle peut être autorisée, qui comprend un **sous-secteur Nhca**, à vocation artisanale.
- **le secteur Nc**, correspondant au secteur de la carrière du Danger

ARTICLE N 1- Occupations et utilisations du sol interdites –

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2 et notamment:

- a) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- b) Les établissements industriels et les dépôts.
- c) L'ouverture et l'extension de carrière et de gravière, excepté dans le secteur Nc.
- d) Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation sauf ceux rendus nécessaires à l'exploitation agricole ou à la réalisation d'une opération d'intérêt général ou ceux liés à la valorisation d'un patrimoine collectif et excepté dans le secteur Nc s'ils sont liés et nécessaires à l'exploitation de la carrière.
- e) Les affouillements et exhaussements de sol dans les zones humides et les zones inondables.

- f) Afin de ne pas perturber l'écoulement des eaux en période de crue et de préserver les champs d'expansion des crues, les remblays sont interdits à proximité des cours d'eau.
- g) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains ne nécessitant pas d'autorisation d'aménagement pour accueillir jusqu'à 20 campeurs ou jusqu'à 6 tentes ou caravanes.
- h) La pratique du camping et le stationnement des caravanes, soumis ou non à autorisation, quelle qu'en soit la durée.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières –

Dans les secteurs Ns, Nh et Nhc, sont admises, sous conditions et dans le respect des articles N 3 à N 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.
- b) Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (éolienne, station d'assainissement, transformateur E.D.F., pompe de relèvement, etc.) et les équipements d'intérêt général.
- c) Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées.
- d) Les petits édifices de service à usage public, ayant une fonction liée à l'animation, la sécurité ou la salubrité dans la mesure où leur volume bâti s'intègre harmonieusement dans le site.
- e) Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques.
- f) Les aménagements et extensions rendues nécessaires pour la mise en œuvre de la réglementation environnementale (PMPOA, Installations Classées, Règlement Sanitaire, ...)
- g) Les abris liés aux installations nécessaires à la gestion et à l'entretien des réseaux hydrographiques à condition qu'ils soient intégrés dans leur environnement (enduit, écran végétal,...)
- h) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

Dans le sous-secteur Nsm, seuls sont autorisés les travaux et aménagements nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques.

Sont admises, par ailleurs, dans les secteurs Nh et Nhc :

a) Les extensions sans création de logement supplémentaire ainsi que les annexes des constructions existantes, la confortation et l'extension des bâtiments d'activités en place.

b) La création de logements et d'activités par changement de destination du bâti existant, à condition :

- que ce bâti soit représentatif de l'architecture traditionnelle locale, de valeur architecturale ou patrimoniale,
- qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles situées à proximité.
- qu'elle n'entraîne pas de charges pour la collectivité,
- qu'elle soit compatible avec le caractère naturel de la zone,
- qu'elle n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.

c) La construction d'abris (structure légère sans fondation), à proximité immédiate de plans d'eau et de jardins existants ainsi que les abris pour animaux, à condition que la localisation et le choix des matériaux permettent une bonne intégration dans l'environnement. Un seul abri d'une surface maximale de 12 m² sera admis par unité foncière.

d) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, **uniquement dans le secteur Nhc.**

Sont seuls admis, dans le secteur Nhca, les constructions à usage artisanal à condition qu'elles soient liées et nécessaire à une activité déjà en place.

Sont seuls admis, dans le secteur Nc :

Les constructions, équipements et installations liés et nécessaires à l'exploitation et à l'extension de carrières et de gravières.

Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation et liés et nécessaires à l'exploitation de la carrière.

ARTICLE N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public -

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile, ...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

L'accès direct des constructions sur les voies publiques est limité et réglementé notamment en application de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme si ceux-ci présentent un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette disposition concerne également toute modification d'accès.

La création de nouveaux accès sur les. R.D. est réglementée.

Les accès sont interdits sur les autoroutes, voies express et déviations.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Locales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel -

1 - Eau potable

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

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation doit être assainie conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, de manière à pouvoir être raccordée ultérieurement au réseau.

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

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 dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

3 - Electricité, téléphone et les autres réseaux

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE N 5 - - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée -

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre la réalisation de dispositifs d'assainissement individuel conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques -

1 - Hors agglomération

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 35 m de l'axe de la RD 747
- 15 m de l'axe des RD
- 5 m de l'alignement des autres voies publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées, en agglomération, hors agglomération ou en dehors des espaces urbanisés :

- si la construction projetée est implantée dans l'alignement (ou en retrait) et en continuité d'une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.
- S'il s'agit de l'adaptation, de l'extension, du changement de destination ou de la réfection d'une construction existante.

De manière générale, les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

3 - En dehors des espaces urbanisés

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 75 m de l'axe de la RD 747
- 15 m de l'axe des RD et autres voies publiques.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées si la construction projetée jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Lorsque les constructions visées à l'Article N2 ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, elle doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions -

Aucune règle particulière n'est prescrite.

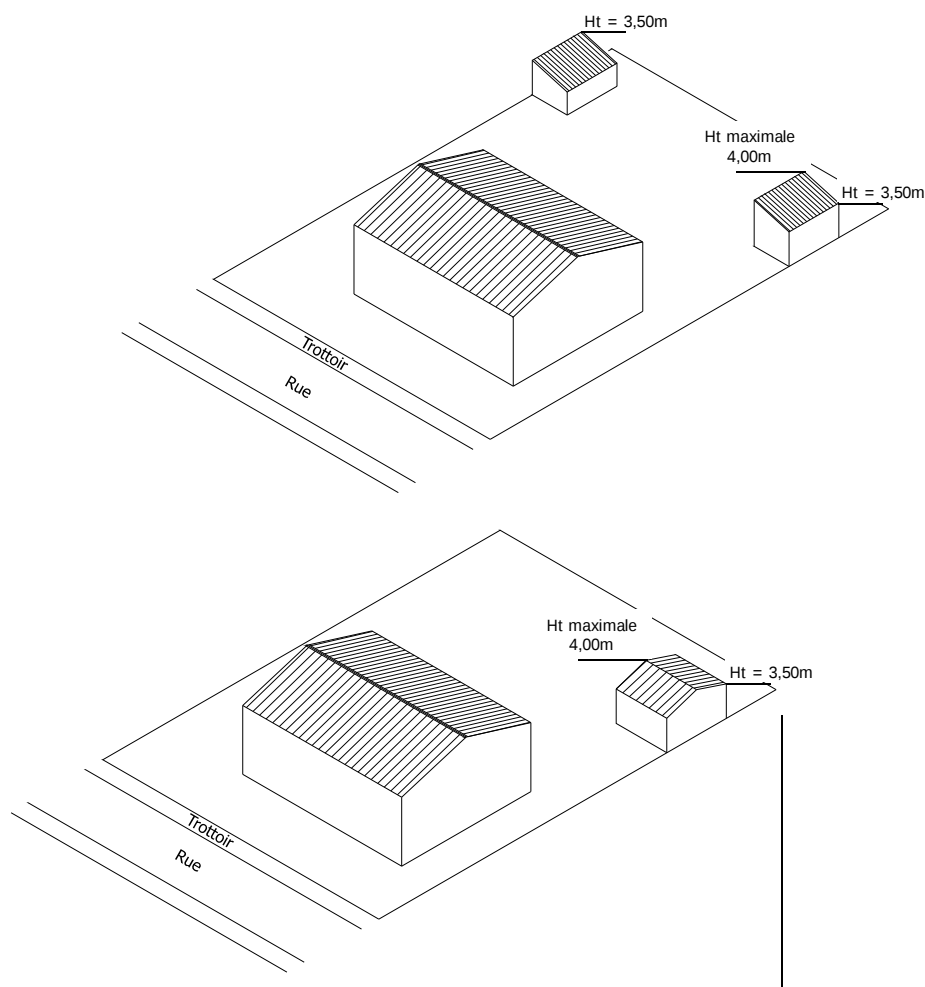
ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions -

La hauteur des extensions des constructions existantes mentionnées à l'article N2 sera définie en fonction du bâti existant.

Dans le secteur Nhc, la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 (Rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6,00 mètres à l'égout.

Cette règle de hauteur pourra être dépassée dans le cas d'extension ou d'aménagement de bâti existant (combles à aménager, ...)

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale absolue est de 4,50 mètres. Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur ne pourra atteindre que 4,00 m au faîtage et 3,50 m à l'égout.



Dans le cas d'extension de bâtiments annexes ou de projet d'annexes venant s'accoler à un autre bâtiment sur une parcelle riveraine, une adaptation aux règles énoncées ci-dessus peut être autorisée sous réserve d'unité architecturale avec le bâti existant.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Dans le secteur Nc, la hauteur des constructions liées et nécessaires à l'exploitation de la carrière n'est pas limitée.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au / de l'article R.123-11 -

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.

Pour les annexes d'une surface inférieure à 20 m², divers matériaux seront autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les clôtures seront minérales ou végétales. Elles devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes. Les clôtures sur rue devront, par ailleurs, être édifiées en harmonie avec l'espace public.

a) clôtures minérales

Elles seront réalisées en maçonnerie, soit de pierres de pays apparentes, soit enduites.

b) clôtures végétales

L'élément dominant constitué par une haie vive pourra être complété en avant par un grillage ou par un mur bahut bas ou par une lisse bois ajourée. En façade vis-à-vis de l'ensemble des espaces collectifs (voirie, cheminement, espaces verts...), l'emploi de clôtures de type préfabriqué, de claustras et de filets est interdit.

L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.

Afin de ne pas augmenter le risque d'inondation, les clôtures pleines sont interdites à proximité des cours d'eau.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE N 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations -

Le caractère naturel de la zone doit être préservé.

Espace Boisé Classées (EBC)

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

Boisements, haies et arbres isolés identifiés

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments identifiés en application des articles L151.19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ils devront être conservés. Toutefois, les coupes et abattages d'arbres sont soumises à une déclaration préalable conformément à l'article L.421-4 du code de l'Urbanisme, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie. Cette disposition ne s'applique qu'aux boisements qui ne sont pas soumis à autorisation de défrichement en application des articles L 311.1 et L 311.2 du Code Forestier.

Complexes et corridors écologiques identifiés

Des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques sont identifiés sur le plan de zonage en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces complexes et corridors doivent être préservés dans leur état naturel ; le labourage des terres ainsi que tout affouillement et exhaussement de sol y sont interdits excepté ceux réalisés à des fins de réhabilitation écologique.

ARTICLE N 14 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement -

Non réglementé.