

**Département de l'ISERE
Commune de l'ALBENC**

**PLAN LOCAL D'URBANISME
REGLEMENT ECRIT**

Vu pour être annexé à
la délibération d'approbation
de révision du POS
en date du :
31/03/08

Le Maire



S O M M A I R E

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1 Champ d'application territorial du plan
- Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- Article 3 Division du territoire en zones
- Article 4 Risques naturels
- Article 5 Adaptations mineures
- Article 6 Rappel des autorisations administratives relatives à l'acte de construire ou à divers modes d'occupation ou d'utilisation des sols
- Article 7 Reconstruction des bâtiments sinistrés

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

- Chapitre 1 Dispositions applicables au secteur Ua
- Chapitre 2 Dispositions applicables au secteur Ub
- Chapitre 3 Dispositions applicables au secteur Ue

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

- Chapitre 1 Dispositions applicables aux zones AU
- Chapitre 2 Dispositions applicables aux zones AUa

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

- Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone A

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

- Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone N

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

- | | |
|-----------|--|
| Article 1 | Champ d'application territorial du plan |
| Article 2 | Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols |
| Article 3 | Division du territoire en zones |
| Article 4 | Risques naturels |
| Article 5 | Adaptations mineures |
| Article 6 | Rappel des autorisations administratives relatives à l'acte de construire ou à divers modes d'occupation ou d'utilisation des sols |
| Article 7 | Reconstruction des bâtiments sinistrés |

TITRE I: DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de l'ALBENC

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal:

1.-Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.

2.-Les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après:

Article R 111-2: Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Article R 111-4: 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 vestige archéologique.

Article R 111-14-2 : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76-628 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur destination ou leurs dimensions sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-15 : 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, leur situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-21 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepter 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.

3.- Les dispositions de l'**Article L 111-3** du code rural :

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis à vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers, à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes et des reconstructions à l'existant.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence d'exploitations agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le Plan Local d'Urbanisme ou, dans les communes non dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisées, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitation.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. ».

4.-Les dispositions de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Les dispositions de l'article 1^{er} du décret n°86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.

5.-La loi du 3 janvier 1992 sur l'eau et la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006.

6.-La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection des paysages.

7.-La loi n° 85.30 du 9 janvier 1985 relative à la protection et à l'aménagement de la montagne.

8.-La loi n°92.1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit et son décret d'application n°95.21 du 9 janvier 1995, relatif au classement des infrastructures sonores.

Conformément aux dispositions de ces textes, un arrêté préfectoral définit le classement sonore des infrastructures, précise les secteurs affectés par le bruit, le niveau sonore à prendre en compte et l'isolement acoustique de façade requis.

9.-La loi du 2 février 1995 sur le renforcement de la protection de l'environnement, et notamment ses dispositions intégrées dans l'article L 111-1-4 ci-dessous :

Article L 111-1-4 : "En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent 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.

Il en est de même, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe à la demande d'autorisation du projet.

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un tireté et repérées au plan par les indices suivants :

Zone urbaine :

-**Zones U** dites zones urbaines correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ; éventuellement à l'intérieur de ces zones, des terrains cultivés à protéger et inconstructibles en application de l'article L 123-1(9) du Code de l'Urbanisme peuvent être localisés. Elle comprend un secteur Ua concernant le centre bourg ou hameau d'habitat dense en ordre continu ou semi continu, le secteur Ub concernant les extensions d'urbanisation d'habitat diffus ou pavillonnaire et le secteur Ue concernant les activités économiques.

Zones à urbaniser :

-**Zones AU** dites zones à urbaniser qui peuvent être urbanisées à l'occasion soit d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme, soit de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de constructions prévues par les orientations d'aménagements et le règlement ;

Zones agricoles :

-**Zones A** dites zones agricoles, correspondant aux 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 activités agricoles ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées en zone A.

Zones naturelles :

-Zones N dites zones naturelles et forestières correspondant aux 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.

Sur les documents graphiques, caractérisés par un indice spécifique, figurent en outre :

- Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations directement liées à l'exploitation de ces ressources naturelles sont autorisées.

Article 4 – Risque naturels

Les risques naturels n'ont été reportés que sur les zones urbaines Ua, Ub, Ue, AU, AUa, et Nh. Le règlement permet de connaître les dispositions applicables à ces zones, délimitées au document graphique en fonction de la nature de l'aléa recensé et du niveau pris en compte (faible).

Par ailleurs, la carte des aléas recensés sur la commune (plan et fiches-conseils de recommandation) ainsi que le plan de prévention des risques inondation Isère-aval (plan et règlement), sont annexés dans un sous dossier spécifique intitulé « Documents informatifs sur les risques naturels ».

Il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre le risque.

Tout acte d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal, requiert la consultation de la carte des aléas et doit respecter ses dispositions et prescriptions réglementaires.

Article 5 - Adaptations mineures

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

Article 6 – Rappel des autorisations administratives relatives à l'acte de construire ou à divers modes d'occupation ou d'utilisation des sols

A compter du 1^{er} Octobre 2007, le régime du permis de construire et des autorisations d'urbanisme est rénové par décret. Les 11 régimes d'autorisation et 5 régimes de déclarations sont regroupés en 3 permis et déclaration préalable.

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou non sera soumise, soit à permis de construire conformément aux dispositions des articles L 411-1, R 421-1 et suivants, R421-14 et suivants, soit à déclaration préalable conformément aux dispositions des articles R 421-9 et suivants, R421-23 et suivants, soit à permis d'aménager conformément aux dispositions des articles R 421-19 et suivants.

En dehors des secteurs sauvegardés, protégés, sites classés, sites inscrits, réserves naturelles et cœurs de parc national,

1) Sont notamment soumis à permis de construire :

- Les constructions de nouvelles surfaces hors œuvre brute (SHOB) supérieure à 20 m², les éoliennes de plus de 10m de hauteur, les bassins supérieurs à 100m², toutes les piscines

couvertes de plus de 1,80m de haut, les châssis et les serres de productions supérieures à 4m de hauteur ou d'une hauteur supérieure à 1,80m et d'une surface supérieure à 2000m², les lignes électriques de plus de 63000 volts,

- Ainsi que les travaux sur les constructions existantes qui modifient soit les structures porteuses du bâtiment, soit sa façade, ou ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur,
- De même que tous travaux sur les immeubles inscrits au titre des monuments historiques, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et pour des motifs de sécurité visés par l'article R421.8

2) Sont notamment soumis à déclaration préalable :

- Les constructions créant de nouvelles surfaces de plancher supérieures à 2m² et inférieures ou égales à 20m² de SHOB,
- Les habitations légères de loisir implantées dans un terrain de camping ou dans un parc résidentiel de loisir supérieur à 35m² de surface hors œuvre nette (SHON)
- Les pylônes de plus de 12m de haut, les murs (autres que les murs de soutènement ou de clôture), de plus de 2m de haut, les bassins supérieurs à 10m² et inférieurs ou égaux à 100m²,
- Les changements de destination, tous les travaux de ravalement ou les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur.

3) Sont notamment soumis à permis d'aménager :

- Les lotissements de plus de deux lots et moins de dix ans et les créations de voies ou espaces communs,
- La création de camping de plus de vingt personnes ou six tentes, caravanes ou résidences de loisir,
- Les aires publiques de stationnement de plus de 50 places,
- Les affouillements et exhaussements de sol de plus de deux mètres de haut ou profondeur et à partir de deux hectares.

4) Certaines constructions ou installations sont dispensées de permis ou de déclaration préalable comme les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière, ou hors du champ de viabilité des monuments historiques, sites inscrits, ZPPAUP, secteur délimité par un PLU (art. R421.12), les ouvrages d'infrastructure terrestre.

5) Tous travaux ayant pour effet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis au permis de démolir :

- Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L313-1 à L313-15 ;
- Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;

- Située dans le champs de visibilité d'un monument historique défini à l'article L621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L642-1 du code du patrimoine
 - Situé dans un site inscrit ou classé en application des articles L341-1 et L341-2 du code de l'environnement ;
 - Identifié comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L123-1, situé dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ;
 - Dans les zones délimitées sur le document graphique du PLU ;
- 6) Dans les opérations de création de zones d'aménagement concerté et de lotissement, les autorisations de construire sont également soumises à l'avis du Directeur Régionale des Affaires Culturelles qui pourra éventuellement prescrire des opérations d'archéologie préventive déterminées en fonction des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptible de l'être.

7) Espaces Boisés Classés

Dans les espaces boisés classés indiqués sur les plans, les coupes et abattages d'arbres sont soumis déclaration préalable.

En vertu de l'article L130-1 du code de l'urbanisme, les défrichements ne sont pas autorisés dans les espaces boisés classés indiqués sur les plans.

8) Restauration d'une ruine

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L421.5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

Article 7 – reconstruction d'un bâtiment sinistré

- La reconstruction à l'identique est autorisée lorsqu'elle concerne un bâtiment détruit par un sinistre, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le PLU en dispose autrement, et dès lors qu'il est régulièrement édifié .

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Chapitre 1 Dispositions applicables aux secteurs Ua et Ub

Chapitre 2 Dispositions applicables au secteur Ue

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ua et Ub

La zone U correspond aux parties agglomérées de la commune dans lesquelles les capacités en équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles.

Elle comprend les secteurs :

- Ua correspondant au tissu urbain central ancien, bâti en ordre continu ou semi continu, dans lequel la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles. La vocation principale de ce secteur est l'habitat, mais les activités de commerce, des bureaux et des petites activités artisanales sont autorisées dès lors qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour l'habitat.
- Ub de constructions à usage d'habitation individuelle isolée, jumelée ou groupée, de services et d'activités non nuisantes.

En outre, le secteur Ua comporte :

- Le sous-secteur UAa où seules les extensions des bâtiments existants sont autorisées.

En outre, le secteur Ub comporte :

- Le sous-secteur Uba où seules les extensions des bâtiments existants sont autorisées.

Des sous-secteurs des secteurs Ua et Ub sont affectés par des risques naturels, le plan distingue :

- Les secteurs indicés «**ri**» d'aléa faible de glissement d'inondation
- Les secteurs indicés «**rg**» d'aléa faible de glissement de terrain
- Les secteurs indicés «**rc**» d'aléa faible de crue rapide des rivières
- Les secteurs indicés «**rvg**» d'aléa faible de ruissellement sur versant et de glissement de terrain
- Les secteurs indicés «**rt**» d'aléa faible de crue torrentielle
- Les secteurs indicés «**Rt**» d'aléa moyen de crue torrentielle

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ua1- Ub1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage industriel,
- Les entrepôts commerciaux sous réserve de l'article 2,
- Les installations classées soumises à autorisation sous réserve de l'article 2,
- Les lotissements à usage d'activités industrielles ou artisanales,
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,

- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux),
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les équipements de production d'énergie de type éoliennes,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.

Article Ua2- Ub2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous condition :

- Les constructions ou installations classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) sous réserve que la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les constructions à usage d'artisanat et les entrepôts commerciaux y compris les installations classées soumises à déclaration sous réserve que leur emprise au sol ne dépasse pas 300m² et qu'elles soient liées à des activités de commerce ou de services ou qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises par ailleurs, et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.
- Les installations classées soumises à autorisation sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service médical ou scolaire.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées sous réserve que leur localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- l'aménagement et l'installation des installations classées existantes dont la création serait normalement interdite dans la zone sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elle présente pour l'habitat.
- L'aménagement et l'extension limitée, pour les besoin de l'activité agricole et dans le respect des règles sanitaires, des bâtiments d'exploitations agricoles existants

Dans le secteur Ub sont en outre admises les constructions à usage de stationnements collectifs (garages ou aires de stationnement dont le nombre de places est supérieur à 9 véhicules).

Dans le secteur Uaa et Uba ne sont autorisées que l'aménagement et l'extension des bâtiments existants :

- dans la limite d'une surface hors œuvre nette totale ne dépassant pas 200 m² de SHON.

Dans les secteurs Ua indicés ri

Les constructions admises sont également autorisées sous réserve que :

- a) leur niveau habitable ou utilisable soit situé au minimum à 0,60 m au-dessus du terrain naturel et que toute partie du bâtiment située sous cette cote ne soit ni habitée, ni aménagée (sauf protection par cuvelage étanche).
- b) En outre, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre ces risques naturels, cf. la fiche conseils n° 0 et les fiches conseils n) 3 et n° 3 bis figurant dans les annexes du dossier de P.L.U : « Documents informatifs sur les risques naturels ».

Dans les secteurs Uaa indicés rvg

Les constructions admises sont également autorisées sous réserve que :

- a) les rejets des eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage, eaux de vidange de piscine) soient maîtrisées dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.
- b) En outre, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre le risque, cf. la fiche conseils n° 4 et n°4bis, figurant dans les annexes du dossier de P.L.U : « Documents informatifs sur les risques naturels ».

De plus, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre ce risque, cf. la fiche conseils n° 1, figurant dans les annexes du dossier de P.L.U : « Documents informatifs sur les risques naturels ».

Selon la configuration du terrain et les dispositions constructives adoptées, il peut être nécessaire de mettre en œuvre des mesures complémentaires pour prévenir les dégâts des eaux, cf. la fiche conseils n° 0, figurant dans les annexes du dossier de P.L.U : « Documents informatifs sur les risques naturels ».

Dans les secteurs Ua, Uaa et Uba indicés rv

Les constructions admises dans les alinéas ci-dessus sont également autorisées. Toutefois, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre ce risque, cf. la fiche conseils n° 1, figurant dans les annexes du dossier de P.L.U : « Documents informatifs sur les risques naturels ».

Selon la configuration du terrain et les dispositions constructives adoptées, il peut être nécessaire de mettre en œuvre des mesures complémentaires pour prévenir les dégâts des eaux, cf. la fiche conseils n° 0, figurant dans les annexes du dossier de P.L.U : « Documents informatifs sur les risques naturels ».

Dans les secteurs Ua et Ub indicés rc

Les constructions admises dans les alinéas ci-dessus sont également autorisées sous réserve que :

- a) leur niveau habitable ou utilisable soit situé au minimum à 0,60 m au-dessus du terrain naturel et que toute partie du bâtiment située sous cette cote ne soit ni habitée, ni aménagée (sauf protection par cuvelage étanche).
- b) En outre, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre ces risques naturels, cf. la fiche conseils n° 0 et les fiches conseils n) 3 et n° 3 bis figurant dans les annexes du dossier de P.L.U : « Documents informatifs sur les risques naturels ».

Dans les secteurs Ua,Uaa et Ub indicés rg

Les constructions admises dans les alinéas ci-dessus sont également autorisées sous réserve que :

- a) les rejets des eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage, eaux de vidange de piscine) soient maîtrisées dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

b) En outre, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre le risque, cf. la fiche conseils n° 4 et n°4bis, figurant dans les annexes du dossier de P.L.U : « Documents informatifs sur les risques naturels ».

Dans les secteurs Ua indicés Rt,

Les constructions admises dans les alinéas ci-dessus sont également autorisées. Toutefois, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre ce risque, cf. la fiche conseils n° 1, figurant dans les annexes du dossier de P.L.U : « Documents informatifs sur les risques naturels ».

Selon la configuration du terrain et les dispositions constructives adoptées, il peut être nécessaire de mettre en œuvre des mesures complémentaires pour prévenir les dégâts des eaux, cf. la fiche conseils n° 0, figurant dans les annexes du dossier de P.L.U : « Documents informatifs sur les risques naturels ».

Dans les secteurs Ua indicés Rt,

Les secteurs Ua indicés Rt sont concernés par un aléa moyen de risque de crue torrentielle ramené à un aléa faible par les conclusions du rapport de la carte des aléas sous réserve du bon entretien du barrage sur le ruisseau de Mayoussière.

Les constructions admises dans les alinéas ci-dessus sont donc également autorisées. Toutefois, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre ce risque, cf. la fiche conseils n° 1, figurant dans les annexes du dossier de P.L.U : « Documents informatifs sur les risques naturels ».

Selon la configuration du terrain et les dispositions constructives adoptées, il peut être nécessaire de mettre en œuvre des mesures complémentaires pour prévenir les dégâts des eaux, cf. la fiche conseils n° 0, figurant dans les annexes du dossier de P.L.U : « Documents informatifs sur les risques naturels ».

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ua3 – Ub3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Pour les accès automobiles (portails, portes de garage, etc..) un recul minimum de 5,00 m par rapport à l'alignement peut être imposé.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Pour les opérations d'ensemble, il sera prévu obligatoirement un point de regroupement adapté aux obligations liées à la collecte des ordures ménagères.

Article Ua4 - Ub4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

La mise en place des moyens pour répondre aux besoins hydrauliques destinés à la lutte contre l'incendie devra être prévue dans les opérations d'ensemble.

II - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et eaux visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la propriété.

2 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation (Code de la Santé publique).

En cas de raccordement difficile ou impossible au réseau, ou en l'absence de celui-ci, notamment en secteur Uaa, Ub et Uba, pourra être admis un dispositif d'assainissement autonome (adapté aux surfaces, formes et pentes du terrain, à la nature du sol), conforme à la réglementation (au schéma directeur d'assainissement).

Le rejet des eaux usées, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Celle-ci fixe suivant la nature du réseau les caractéristiques des effluents, et les pré-traitements nécessaires et conformes à la réglementation en vigueur

III - ELECTRICITE

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coûts hors de proportions avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

IV - TELEPHONE

Le réseau téléphonique sera enterré, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coûts hors de proportions avec l'aménagement prévu.

Article Ua5 - Ub5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

Article Ua6 - Ub6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La construction à l'alignement sera respectée dans la traversée du bourg. Dans les autres secteurs, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes et situées en retrait de l'alignement pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc....

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites de même que pour les ouvrages techniques, réalisés dans le but d'intérêt général (par exemple WC, cabines téléphonique, postes de transformation EDF, abris voyageur...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions pourront être admises uniquement sous réserve d'une bonne intégration dans le site et sur justificatif technique.

Article Ua7 - Ub7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteur Ua, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

En secteur Ub, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble, avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ua8 - Ub8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Sauf impossibilité technique ou architecturale, les annexes seront accolées au bâtiment d'habitation principale ou intégré à son volume.

Article Ua9 - Ub9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

Article Ua10- Ub10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage, est limitée à :

- 15 m en Ua.
- 12 m pour les équipements collectifs et 9m pour les autres constructions en Ub

La hauteur maximale des clôtures est limitée à :

- 1,80 m. en Ua
- 1,50 à l'alignement des voies publiques et 2,00m sur les limites séparatives en Ub

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,50 m.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Article Ua11 - Ub11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

« Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. »

Dispositions particulières

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet. Les projets doivent participer d'une cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine. Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics. Le volet paysager de la demande de permis de construire doit, à cet effet, montrer la bonne insertion des constructions envisagées.

Les constructions dans le style traditionnel d'une autre région (inspirations méditerranéennes, bretonnes, normandes, franciliennes...) sont interdites.

En conséquence, le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

- En matière d'implantation des constructions et de rapport au terrain naturel :

La construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. On évitera tous les travaux de terrassements qui dégraderaient le modelé naturel du site. Les talus devront être le plus longs possibles pour retrouver la pente du terrain naturel.

L'implantation du bâtiment sur sa parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs.

L'implantation des garages et des aires de stationnement doit être prévue le plus proche de l'accès à la parcelle.

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, il doit avoir une cohérence de composition, d'implantation, de volumétrie et de sens de faîtage.

- En matière d'aspect général des constructions (volumes, toits, pentes de toits) :

Les constructions ne doivent pas présenter des complications de volumes (décrochements multiples en plan ou en toiture) sans rapport avec l'architecture locale.

Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage doit être dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

La toiture doit disposer d'une pente adaptée aux contraintes locales et s'intégrer à celle des constructions avoisinantes, elle doit être comprise entre 50% et 60% pour les habitations.

La toiture d'un bâtiment doit disposer de plusieurs pans, sauf dans le cas d'une toiture un pan établie en continu avec un bâtiment existant et créant un jeu de pentes s'harmonisant avec l'ensemble du bâtiment existant.

Sont prosrites toutes couleurs ne figurant pas dans la palette des couleurs traditionnelles présentes sur le site.

Les constructions ne doivent pas comporter en toiture, des bardeaux d'asphalte, des plaques de fibres-ciment ou de la tôle ondulée.

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires) ainsi que les fenêtres de toiture doivent être intégrés harmonieusement à la toiture.

- En matière de façades et d'enduits :

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes : sont proscrits les teintes trop claires, trop foncées ou vives, celles tranchant sur l'environnement ou ne s'harmonisant pas avec les tonalités des matériaux locaux. Les teintes sont à choisir dans le nuancier des couleurs de façade disponible en mairie. Les teintes de la construction doivent s'harmoniser avec celles des constructions voisines. Les enduits ne doivent pas être trop grossiers ou présenter des reliefs importants : leur finition sera de préférence grattée, finement frottée ou lissée.

- Les clôtures

Toute nouvelle clôture entre l'espace public et le domaine privé, doit être implantée à l'alignement. Elle doit être réalisée :

- Soit d'un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures avoisinantes en Ua
- Soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur plein d'une hauteur minimum de 1,20 mètre en Ua et 0,60m en Ub.

Sur limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées d'un muret surélevé d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale doit être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits).

Les portails doivent être simples et en harmonie avec les constructions existantes.

Ces dispositions peuvent être adaptées pour favoriser des bâtiments économes en énergie, utilisant les énergies renouvelables ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne intégration dans le site d'implantation.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés. Ils devront être intégrés à la construction, afin de limiter leur impact visuel.

Article Ua12 - Ub12 - STATIONNEMENT

1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Est applicable l'art. L123.2-1 du code de l'urbanisme sur l'exonération de stationnement possible pour les constructions à caractère social (P.L.A, ...).

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- dans le cas de destruction-reconstruction ou construction neuve :
2 places de stationnement par logement

Pour les constructions à usage d'hôtel, de restauration ou de résidence de tourisme :

- 1 place de stationnement par chambre
- 3 places de stationnement par tranche de 10m² de surface hors œuvre nette de salle de restaurant

Pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place de stationnement par tranche de 40m² de surface hors œuvre nette

Pour les constructions à usage de commerce et autres constructions :

- 1 place de stationnement par tranche de 30m² de surface hors œuvre nette

Pour le calcul du nombre de places, chaque tranche commencée sera prise en compte.

En cas :

- d'incapacité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 500 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
- d'impossibilité de respecter les clauses 1 et ci-dessus, il peut être également tenu quitte de ces obligations en versant une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

Article Ua13 - Ub13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondants à l'importance de l'immeuble à construire.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment déconseillés).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ua14 - Ub14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue

Il s'agit d'un secteur équipé, réservé aux activités économiques, industrielles, artisanales.

Des sous-secteurs du secteur Ue sont affectés par des risques naturels, le plan distingue :

- Les secteurs indicés «**rc** » de risques faible de crue rapide des rivières
- Les secteurs indicés «**ri** » de risques faible d'inondation

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ue1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ue2 sont interdites

Article UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans la zone Ue, en dehors des zones inondables, ne sont admises que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics (voirie, réseaux divers, station d'épuration, traitement des déchets, transport collectif notamment ferroviaire,...), dont la localisation ne dénature pas le caractère des lieux, et rendues indispensables par des nécessités techniques.
- Les halls d'exposition et de vente non liés à une unité de production.
- Les bureaux, les services, les commerces, les activités industrielles et artisanales, les entrepôts, les hôtels, les restaurants et lotissements industriels.
- l'aménagement et l'extension des installations existantes classées soumises à déclaration.
- Les démolitions
- Les aires de stationnement.
- Les clôtures.
- Les activités industrielles à caractère agricole.

- Les exhaussements et les affouillements sous réserve qu'ils soient liés à l'occupation et l'utilisation du sol admises.
- Les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition :
 - . qu'elles soit incorporées au bâtiment d'activité
 - . que leur surface ne dépasse pas 50% de la surface affectée à l'activité. Les permis de construire pourront être refusés si l'activité n'est pas déjà installée sur la zone
 - . que leur surface hors œuvre nette ne dépasse pas 150m².

Dans les secteurs Ue indicés rc

Les constructions admises dans les alinéas ci-dessus sont également autorisées sous réserve que :

- c) leur niveau habitable ou utilisable soit situé au minimum à 0,60 m au-dessus du terrain naturel et que toute partie du bâtiment située sous cette cote ne soit ni habitée, ni aménagée (sauf protection par cuvelage étanche).
- d) En outre, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre ces risques naturels, cf. la fiche conseils n° 0 et les fiches conseils n) 3 et n° 3 bis figurant dans les annexes du dossier de P.L.U : « Documents informatifs sur les risques naturels ».

Dans les secteurs Ue indicés ri

Les constructions admises dans les alinéas ci-dessus sont également autorisées sous réserve que :

- a) leur niveau habitable ou utilisable soit situé au minimum à 0,60 m au-dessus du terrain naturel et que toute partie du bâtiment située sous cette cote ne soit ni habitée, ni aménagée (sauf protection par cuvelage étanche).
- b) En outre, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre ces risques naturels, cf. la fiche conseils n° 0 et les fiches conseils n) 3 et n° 3 bis figurant dans les annexes du dossier de P.L.U : « Documents informatifs sur les risques naturels ».

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ue3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

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

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Article Ue4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - ALIMENTATION EN EAU

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

En outre, les besoins hydrauliques nécessaires à la défense contre l'incendie doivent être assurés.

Eau industrielle : le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

II - ASSAINISSEMENT

1 – Eaux usées domestiques :

Toute construction d'habitation doit être raccordée au réseau d'égout public.

2 – Eaux usées industrielles :

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçu. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau, pourra être admis à titre exceptionnel pour les effluents industriels un dispositif de traitement adapté et ne présentant pas de risque d'atteinte à la salubrité publique ou de contamination des eaux.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

3 - Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la propriété.

III - ELECTRICITE

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

IV - TELEPHONE

Le réseau téléphonique sera enterré sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Article Ue5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

Article Ue6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc....

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques, réalisés dans le but d'intérêt général (par exemple WC, cabines téléphonique, postes de transformation EDF, abris voyageur...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions pourront être admises uniquement sous réserve d'une bonne intégration dans le site et sur justificatif technique.

Article Ue7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 m.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

Article Ue8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article Ue9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

Article Ue10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Celle-ci ne devra pas être supérieure à 12 m.

Article Ue11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte aux caractères ou à l'intérêt des lieux existants ainsi qu'aux paysages urbains.

Volumes - Façades

L'aspect extérieur des constructions sera soigné et doit se caractériser par une simplicité des volumes et de détails architecturaux.

Couleur

En règle générale, la couleur des volumes principaux sera choisie dans une gamme de couleurs issues de la couleur du paysage (ocre, gris, colorés, beige, etc....) ou dans des couleurs immatérielles (inox, alu, verre).

Toitures

Les toitures seront à deux pans avec croupes couvertes. Toute autre forme pyramidale, sphérique, toitures terrasses etc.... sera admise à condition que la situation architecturale ou parcellaire le justifie, notamment pour l'extension des bâtiments existants.

Les lanternes et les diverses excroissances techniques de toiture seront peints dans la gamme de couleurs des façades.

Un jeu de plan en couleur des façades et des toitures sera joint au dossier de permis de construire.

Edicules et bâtiments annexes

D'une manière générale, les édicules ou bâtiments annexes tels que transformateurs, détendeur de gaz, chaufferie, etc.... seront intégrés aux bâtiments principaux ou devront apparaître comme le prolongement naturel de l'architecture de ces derniers.

Les réservoirs de liquide ou de gaz, situés à l'extérieur des bâtiments seront cachés à la vue par des talus et aménagements paysagers.

Aires de stockage et dépôts à l'air libre

Les aires de stockage couvertes ou non, nécessaires au fonctionnement des entreprises ne seront autorisées que si elles sont intégrées au volume général des bâtiments et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec le paysage extérieur.

Clôtures

Les clôtures devront figurer sur les pièces du permis de construire.

Article Ue12 - STATIONNEMENT

Pour les installations industrielles, il doit être aménagé, sauf impossibilité technique ou foncière, sur la parcelle, des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel d'autre part, ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules, elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

Article Ue13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ue14 - POSSIBILITES MAXIMALES DE CONSTRUCTION

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 Dispositions applicables aux zones AU

Chapitre 2 Dispositions applicables aux zones AUa

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Il s'agit d'une zone, non constructible actuellement en raison de l'insuffisance des équipements, mais qui peut être urbanisée à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Des secteurs de la zone AU sont affectés par des risques naturels, le plan distingue :

- Les secteurs indicés «**rg**» de risques faible de glissement de terrain

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU2.

Article AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance elles n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,
 - si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.
- 1) Les constructions et les installations, éventuellement classées, nécessaires au fonctionnement des services publics (voirie, réseaux divers, station d'épuration, traitement des déchets, transport collectif,...) dont la localisation ne dénature pas le caractère des lieux, et rendu indispensable par des nécessités techniques.
 - 2) L'aménagement et l'extension des bâtiments existants, dans la limite d'une SHON de 250 m², et lorsque les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone.
 - 3) les piscines et leurs annexes liées à une construction existante.
 - 4) les clôtures.

Dans les secteurs AU indicés rg

Les constructions admises dans les alinéas ci-dessus sont également autorisées sous réserve que :

a) les rejets des eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage, eaux de vidange de piscine) soient maîtrisées dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

b) En outre, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre le risque, cf. la fiche conseils n° 4 et n°4bis, figurant dans les annexes du dossier de P.L.U : « Documents informatifs sur les risques naturels ».

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

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

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Pour les accès automobiles (portails, portes de garage, etc..), un recul minimum de 5,00 m par rapport à l'alignement peut être imposé.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique, doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Article AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

La mise en place des moyens pour répondre aux besoins hydrauliques destinés à la lutte contre l'incendie devra être prévue dans les opérations d'ensemble.

1 - Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et eaux visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la propriété.

2 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation (Code de la Santé publique).

Le rejet des eaux usées, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Celle-ci fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques des effluents, et les pré-traitements nécessaires et conformes à la réglementation en vigueur

III - ELECTRICITE

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportions avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension sera réalisé en souterrain.

IV - TELEPHONE

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

Article AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées au plan, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, de même que pour les ouvrages techniques, réalisés dans le but d'intérêt général (par exemple WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageur...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage. Dans ce cas, ces règles de recul ou d'alignement ne s'appliqueront pas.

En tout état de cause, ces dispositions pourront être admises uniquement sous réserve d'une bonne intégration dans le site et sur justificatif technique.

Article AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance, comptée horizontalement, de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

La distance d'implantation par rapport à la limite d'une zone agricole A doit être égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 10,00 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

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

Une distance d'au moins 4m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Sauf impossibilité technique ou architecturale, les annexes seront accolées au bâtiment d'habitation principale.

Article AU9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

Article AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage, est limitée à 12 mètres pour les équipements collectifs et à 9 mètres pour les autres bâtiments.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Article AU11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

« Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. »

Dispositions particulières

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet. Les projets doivent participer d'une cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine. Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics. Le volet paysager de la demande de permis de construire doit, à cet effet, montrer la bonne insertion des constructions envisagées.

Les constructions dans le style traditionnel d'une autre région (inspirations méditerranéennes, bretonnes, normandes, franciliennes...) sont interdites.

En conséquence, le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

- En matière d'implantation des constructions et de rapport au terrain naturel :

La construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. On évitera tous les travaux de terrassements qui dégraderaient le modelé naturel du site. Les talus devront être le plus longs possibles pour retrouver la pente du terrain naturel.

L'implantation du bâtiment sur sa parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs.

L'implantation des garages et des aires de stationnement doit être prévue le plus proche de l'accès à la parcelle.

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, il doit avoir une cohérence de composition, d'implantation, de volumétrie et de sens de faîtage.

- En matière d'aspect général des constructions (volumes, toits, pentes de toits) :

Les constructions ne doivent pas présenter des complications de volumes (décrochements multiples en plan ou en toiture) sans rapport avec l'architecture locale.

Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage doit être dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

La toiture doit disposer d'une pente adaptée aux contraintes locales et s'intégrer à celle des constructions avoisinantes, elle doit être comprise entre 50% et 60% pour les habitations.

La toiture d'un bâtiment doit disposer de plusieurs pans, sauf dans le cas d'une toiture un pan établie en continu avec un bâtiment existant et créant un jeu de pentes s'harmonisant avec l'ensemble du bâtiment existant.

Sont proscrites toutes couleurs ne figurant pas dans la palette des couleurs traditionnelles présentes sur le site.

Les constructions ne doivent pas comporter en toiture, des bardeaux d'asphalte, des plaques de fibres-ciment ou de la tôle ondulée.

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires) ainsi que les fenêtres de toiture doivent être intégrés harmonieusement à la toiture.

- En matière de façades et d'enduits :

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes : sont proscrits les teintes trop claires, trop foncées ou vives, celles tranchant sur l'environnement ou ne s'harmonisant pas avec les tonalités des matériaux locaux. Les teintes sont à choisir dans le nuancier des couleurs de façade disponible en mairie. Les teintes de la construction doivent s'harmoniser avec celles des constructions voisines. Les enduits ne doivent pas être trop grossiers ou présenter des reliefs importants : leur finition sera de préférence grattée, finement frottée ou lissée.

- Les clôtures

Toute nouvelle clôture entre l'espace public et le domaine privé, doit être implantée à l'alignement. Elle doit être réalisée :

- d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur plein d'une hauteur minimum de 0,60m.

Sur limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées d'un muret surélevé d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale doit être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits).

Les portails doivent être simples et en harmonie avec les constructions existantes.

Ces dispositions peuvent être adaptées pour favoriser des bâtiments économes en énergie, utilisant les énergies renouvelables ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne intégration dans le site d'implantation.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés. Ils devront être intégrés à la construction, afin de limiter leur impact visuel.

Article AU12 - STATIONNEMENT

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

Article AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment déconseillés).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

Elle correspond aux zones à urbaniser, destinées à être ouvertes à l'urbanisation lors de la réalisation d'opérations d'aménagement à vocation dominante d'habitat, conformément aux conditions d'aménagement et d'équipement définies dans le règlement et dans les orientations d'aménagement. Dans cette zone à vocation principale d'habitat sont admises les activités d'accompagnement telles que les bureaux et les commerces, ainsi que les petites activités artisanales, dès lors qu'elles ne génèrent pas de nuisance pour l'habitat.

Elle comprend des secteurs **1AUa, 2AUa 3AUA, 4AUA, 5AUa** dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'article 2.

Des secteurs de la zone AUa sont affectés par des risques naturels, le plan distingue :

- Les secteurs indicés «**rv** » de risques faible de ruissellement sur versant
- Les secteurs indicés «**rg** » de risques faible de glissement de terrain

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article **AUa2**.

ARTICLE AUa2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- Dans les secteurs **1AUa, 2AUa 3AUA, 4AUA** de s'intégrer dans le cadre d'une opération d'ensemble, compatible avec un aménagement cohérent de la totalité de la zone, conformément aux conditions d'aménagement et d'équipement définies dans les orientations d'aménagement, ainsi que les travaux pour la gestion des eaux pluviales et des eaux usées sont réalisés.
 - Dans le secteur **5AUa**, de s'intégrer dans le cadre d'une opération d'ensemble, compatible avec un aménagement cohérent de la totalité de la zone, conformément aux conditions d'aménagement et d'équipement définies dans les orientations d'aménagement et que l'élargissement de la voirie communale soit réalisé
- 1) Les constructions ou installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
 - 2) Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage, et sous réserve également que les murs

de soutènement, éventuellement nécessaires aux exhaussements de sol, soient réalisés en pierre ou avec un parement en pierre.

3) Les constructions à usage :

- d'habitation
- d'hôtels et de restaurants
- de bureaux, de commerces ou de services
- d'équipements collectifs publics ou privés
- d'abri de jardin.
- de stationnements collectifs (garages ou aires de stationnement dont le nombre de places est supérieur à 9 véhicules).

4) Les piscines.

5) Les clôtures.

6) Les annexes nécessaires aux constructions précitées, si elles sont accolées au bâtiment principal sauf impossibilité technique ou foncière.

Dans les secteurs AUa indicés rg

Les constructions admises sont également autorisées sous réserve que :

a) les rejets des eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage, eaux de vidange de piscine) soient maîtrisées dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

b) En outre, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre le risque, cf. la fiche conseils n° 4 et n°4bis, figurant dans les annexes du dossier de P.L.U : « Documents informatifs sur les risques naturels ».

Dans les secteurs AUa indicés rv

Les constructions admises sont également autorisées. Toutefois, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre ce risque, cf. la fiche conseils n° 1, figurant dans les annexes du dossier de P.L.U : « Documents informatifs sur les risques naturels ».

Selon la configuration du terrain et les dispositions constructives adoptées, il peut être nécessaire de mettre en œuvre des mesures complémentaires pour prévenir les dégâts des eaux, cf. la fiche conseils n° 0, figurant dans les annexes du dossier de P.L.U : « Documents informatifs sur les risques naturels ».

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUa3 - ACCES ET VOIRIE

La création de voies nouvelles sera compatible avec les orientations d'aménagement.

Accès :

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

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long de la route départementale, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Article AUa4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

En outre, les besoins hydrauliques nécessaires à la défense contre l'incendie doivent être assurés.

II - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et eaux visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la propriété.

2 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation (Code de la Santé publique) sauf au lieu dit des Ferrières ou un assainissement où pourra être admis un dispositif d'assainissement autonome (adapté aux surfaces, formes et pentes du terrain, à la nature du sol), conforme à la réglementation (au schéma directeur d'assainissement).

III - ELECTRICITE

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportions avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension sera réalisé en souterrain.

IV - TELEPHONE

Le réseau téléphonique sera enterré sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportions avec l'aménagement prévu.

Article AUa5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour toute construction ou installation nouvelle qui ne pourra pas être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la forme des parcelles et la nature des sols doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, conformément à la législation en vigueur.

Article AUa6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées au plan, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Pour les accès automobiles (portails, portes de garage etc.) un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement peut être imposé.

Ces dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques, réalisés dans le but d'intérêt général (par exemple WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageur...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage. Dans ce cas, ces règles de recul ou d'alignement ne s'appliqueront pas.

En tout état de cause, ces dispositions pourront être admises uniquement sous réserve d'une bonne intégration dans le site et sur justificatif technique

Article AUa7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 m.

La distance d'implantation par rapport à la limite d'une zone agricole A doit être égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 10,00 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article AUa8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article AUa9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

Article AUa10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Celle-ci ne devra pas être supérieure à 9 m.

Cette hauteur est ramenée à 4m pour les annexes.

La hauteur des murs de clôture ne doit pas être supérieure à :

- 1.50m à l'alignement des voies publiques.
- 2.00m des limites séparatives.

Article AUa11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte aux caractères ou à l'intérêt des lieux existants ainsi qu'aux paysages urbains.

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet. Les projets doivent participer d'une cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine. Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics. Le volet paysager de la demande de permis de construire doit, à cet effet, montrer la bonne insertion des constructions envisagées.

Les constructions dans le style traditionnel d'une autre région (inspirations méditerranéennes, bretonnes, normandes, franciliennes...) sont interdites.

En conséquence, le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

- En matière d'implantation des constructions et de rapport au terrain naturel :

La construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. On évitera tous les travaux de terrassements qui dégraderaient le modelé naturel du site. Les talus devront être le plus longs possibles pour retrouver la pente du terrain naturel.

L'implantation du bâtiment sur sa parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs.

L'implantation des garages et des aires de stationnement doit être prévue le plus proche de l'accès à la parcelle.

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, il doit avoir une cohérence de composition, d'implantation, de volumétrie et de sens de faîtage.

- En matière d'aspect général des constructions (volumes, toits, pentes de toits) :

Les constructions ne doivent pas présenter des complications de volumes (décrochements multiples en plan ou en toiture) sans rapport avec l'architecture locale.

Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage doit être dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

La toiture doit disposer d'une pente adaptée aux contraintes locales et s'intégrer à celle des constructions avoisinantes, elle doit être comprise entre 50% et 60% pour les habitations.

La toiture d'un bâtiment doit disposer de plusieurs pans, sauf dans le cas d'une toiture un pan établie en continu avec un bâtiment existant et créant un jeu de pentes s'harmonisant avec l'ensemble du bâtiment existant.

Sont proscrites toutes couleurs ne figurant pas dans la palette des couleurs traditionnelles présentes sur le site.

Les constructions ne doivent pas comporter en toiture, des bardeaux d'asphalte, des plaques de fibres-ciment ou de la tôle ondulée.

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires) ainsi que les fenêtres de toiture doivent être intégrés harmonieusement à la toiture.

- En matière de façades et d'enduits :

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes : sont proscrits les teintes trop claires, trop foncées ou vives, celles tranchant sur l'environnement ou ne s'harmonisant pas avec les tonalités des matériaux locaux. Les teintes sont à choisir dans le nuancier des couleurs de façade disponible en mairie. Les teintes de la construction doivent s'harmoniser avec celles des constructions voisines. Les enduits ne doivent pas être trop grossiers ou présenter des reliefs importants : leur finition sera de préférence grattée, finement frottée ou lissée.

- Les clôtures

Toute nouvelle clôture entre l'espace public et le domaine privé, doit être implantée à l'alignement. Elle doit être réalisée :

- d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur plein d'une hauteur minimum de 0,60m.

Sur limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées d'un muret surélevé d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale doit être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment déconseillés).

Les portails doivent être simples et en harmonie avec les constructions existantes.

Ces dispositions peuvent être adaptées pour favoriser des bâtiments économes en énergie, utilisant les énergies renouvelables ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne intégration dans le site d'implantation.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés. Ils devront être intégrés à la construction, afin de limiter leur impact visuel.

Article AUa12 - STATIONNEMENT

1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Est applicable l'art. L123.2-1 du code de l'urbanisme sur l'exonération de stationnement possible pour les constructions à caractère social (P.L.A, ...).

2) Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- dans le cas de destruction-reconstruction ou construction neuve :
2 places de stationnement par logement

Pour les constructions à usage d'hôtel, de restauration ou de résidence de tourisme :

- 1 place de stationnement par chambre
- 3 places de stationnement par tranche de 10m² de surface hors œuvre nette de salle de restaurant

Pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place de stationnement par tranche de 40m² de surface hors œuvre nette

Pour les constructions à usage de commerce et autres constructions :

- 1 place de stationnement par tranche de 30m² de surface hors œuvre nette

Pour le calcul du nombre de places, chaque tranche commencée sera prise en compte.

3) En cas :

- d'incapacité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 500 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
- d'impossibilité de respecter les clauses 1 et ci-dessus, il peut être également tenu quitte de ces obligations en versant une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

Article AUa13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondants à l'importance de l'immeuble à construire.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUa14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone A

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

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

Cette zone comporte des secteurs concernés par des risques naturels, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4 des dispositions générales, figurant en titre I du présent règlement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la **zone A**, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions autres que celles liées à l'activité agricole,
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, à l'exception de l'hébergement touristique de plein air lié à l'activité des exploitations agricoles,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux), autre que ceux liés à l'activité agricole,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone agricole,
- Les installations classées qui ne sont pas liées à l'activité agricole ou qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement du service public,
- Les piscines et les annexes non liées à une habitation existante,

Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance elles n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,
- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

- 1) Les constructions et les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics (voirie, réseaux divers, station d'épuration, traitement des déchets, transport collectif notamment ferroviaire,...) et à l'exploitation et la gestion des réseaux autoroutiers, dont la localisation ne dénature pas le caractère des lieux, et rendues indispensables par des nécessités techniques.
- 2) Les constructions et installations ainsi que les occupations et les utilisations du sol, y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n°2003-685 du 24/07/2003, directement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité des exploitations agricoles professionnelles ; l'implantation des constructions doit être justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation. Les constructions, aménagements et extensions à usage d'habitation sont admises dans la limite d'une Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) ne dépassant pas 200m² de SHON et sous réserve dans le cas d'une extension, qu'elle ne dépasse pas 100 m² de SHON
- 3) Les abris en bois pour animaux parqués, liés à l'activité d'une exploitation agricole, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximum de 30 m² et avec une hauteur de faîtage de 3,50m maximum. L'implantation de ces abris sera sur limites parcellaires (ou à proximité immédiate) ou adossée aux haies et boisements existants. Dans le cas où la parcelle jouxte une zone d'habitat, l'implantation sera obligatoirement sur le côté opposé à celui jouxtant la zone d'habitat.
- 4) Les installations classées nécessaires et liées aux exploitations agricoles.
- 5) Les exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité agricole.
- 6) Les clôtures.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - ACCES ET VOIRIE

L'article R111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable. Pour les accès automobiles (portails, porte de garage, etc...) un recul minimum de 5,00 m par rapport à l'alignement peut être imposé.

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Article A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU

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

II - ASSAINISSEMENT

a – Eaux usées domestiques :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public. En cas de raccordement difficile ou impossible au réseau, pourra être admis un dispositif d'assainissement autonome (adapté aux surfaces, formes et pentes du terrain, à la nature du sol), conforme à la réglementation (au schéma directeur d'assainissement). L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

b – Eaux usées agricoles :

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas d'impossibilité de raccordement ou d'absence de réseau, pourra être admis pour les effluents agricoles un dispositif de traitement.

c - Eaux pluviales :

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

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

Article A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour toute construction ou installation nouvelle qui ne pourra pas être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la forme des parcelles et la nature des sols doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, conformément à la législation en vigueur.

Article A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes, à l'intérieur de ces marges de recul, pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc ...

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites de même que pour les ouvrages techniques, réalisés dans le but d'intérêt général (par exemple WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageur...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions pourront être admises uniquement sous réserve d'une bonne intégration dans le site et sur justificatif technique.

Article A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance, comptée horizontalement, de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 5 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Sauf contrainte technique particulière, cette hauteur, mesurée à l'égout de toiture, ne doit pas excéder :

- 8 m pour les bâtiments à usage d'habitation,
- 13 m pour les autres constructions autorisées à l'article A2, sauf impossibilité de fonctionnement technique.
- 1,60 m pour les clôtures : La partie minérale (moellons, pierres ...) des clôtures n'excèdera pas une hauteur de 0,60 m, sauf dans le cas de clôtures en continuité des clôtures existantes.

Il n'est pas fixé de hauteur limite pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et pour les ouvrages techniques d'intérêt collectif.

Article A 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitat

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet. Les projets doivent participer d'une cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine. Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics. Le volet paysager de la demande de permis de construire doit, à cet effet, montrer la bonne insertion des constructions envisagées.

Les constructions dans le style traditionnel d'une autre région (inspirations méditerranéennes, bretonnes, normandes, franciliennes...) sont interdites.

En conséquence, le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

- En matière d'implantation des constructions et de rapport au terrain naturel :

La construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. On évitera tous les travaux de terrassements qui dégraderaient le modelé naturel du site. Les talus devront être le plus longs possibles pour retrouver la pente du terrain naturel.

L'implantation du bâtiment sur sa parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs.

L'implantation des garages et des aires de stationnement doit être prévue le plus proche de l'accès à la parcelle.

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, il doit avoir une cohérence de composition, d'implantation, de volumétrie et de sens de faîtage.

- En matière d'aspect général des constructions (volumes, toits, pentes de toits) :

Les constructions ne doivent pas présenter des complications de volumes (décrochements multiples en plan ou en toiture) sans rapport avec l'architecture locale.

Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage doit être dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

La toiture doit disposer d'une pente adaptée aux contraintes locales et s'intégrer à celle des constructions avoisinantes, elle doit être comprise entre 50% et 60% pour les habitations.

La toiture d'un bâtiment doit disposer de plusieurs pans, sauf dans le cas d'une toiture un pan établie en continu avec un bâtiment existant et créant un jeu de pentes s'harmonisant avec l'ensemble du bâtiment existant.

Sont prosrites toutes couleurs ne figurant pas dans la palette des couleurs traditionnelles présentes sur le site.

Les constructions ne doivent pas comporter en toiture, des bardeaux d'asphalte, des plaques de fibres-ciment ou de la tôle ondulée.

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires) ainsi que les fenêtres de toiture doivent être intégrés harmonieusement à la toiture.

- En matière de façades et d'enduits :

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes : sont proscrits les teintes trop claires, trop foncées ou vives, celles tranchant sur l'environnement ou ne s'harmonisant pas avec les tonalités des matériaux locaux. Les teintes sont à choisir dans le nuancier des couleurs de façade disponible en mairie. Les teintes de la construction doivent s'harmoniser avec celles des constructions voisines.

Les enduits ne doivent pas être trop grossiers ou présenter des reliefs importants : leur finition sera de préférence grattée, finement frottée ou lissée.

- Les clôtures

Sur limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées d'un muret surélevé d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale doit être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits).

Les portails doivent être simples et en harmonie avec les constructions existantes.

Ces dispositions peuvent être adaptées pour favoriser des bâtiments économes en énergie, utilisant les énergies renouvelables ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne intégration dans le site d'implantation.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés. Ils devront être intégrés à la construction, afin de limiter leur impact visuel.

Article A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques

Article A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Un plan descriptif des espaces verts existants et protégés doit être joint à la demande de permis de construire. Les plantations qui perturbent et ferment le paysage sont interdites.

Dans les secteurs concernés par les espaces boisés classés, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 6, alinéa 7 des dispositions générales, figurant en titre I du présent règlement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre 1 Dispositions applicables aux zones N

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison, d'une part de l'existence de la zone forestière et d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Cette zone comporte

* **les secteurs Nh** où une extension limitée des habitations existantes est autorisée à condition qu'ils ne portent atteinte, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

* **Le secteur Ns** concerné par la ZNIEFF de type 1

Cette zone comporte des secteurs concernés par des risques naturels, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4 des dispositions générales, figurant en titre I du présent règlement.

Des secteurs Nh sont affectés par des risques naturels, le plan distingue :

- Les secteurs indicés «**rg**» de risques faible de glissement de terrain
- Les secteurs indicés «**rv**» de risques faible de ruissellement sur versant

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les zones sensibles des souterrains SNCF, toutes utilisations et occupation du sol sont soumises à une autorisation de la SNCF.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage de commerces, de bureaux et de services,
- Les entrepôts commerciaux,
- Les constructions à usage de stationnement,
- Les constructions à usage d'activités autres que celle autorisées dans les conditions définies à l'article N2,
- Les constructions à usage d'hôtel restaurant,
- Les carrières en dehors des espaces délimités sur les documents graphiques par la trame spécifique représentant les secteurs de carrière,
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux),
- Les garages collectifs de caravanes,

- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,
- Les installations classées qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement du service public à l'exception de celles autorisées par ailleurs (carrières et installations de premier traitement),
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne,
- Les piscines et bâtiments annexes non liés à une habitation existante,

Article N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance elles n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,
 - si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.
- 1) Les constructions et les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics (voirie, réseaux divers, station d'épuration, traitement des déchets, transport collectif notamment ferroviaire,...) et à l'exploitation et la gestion des réseaux autoroutiers, dont la localisation ne dénature pas le caractère des lieux, et rendues indispensables par des nécessités techniques.
 - 2) Les abris en bois pour animaux parqués, liés à l'activité d'une exploitation agricole, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximum de 30 m² et avec une hauteur de faîtage de 3,50m maximum. L'implantation de ces abris sera sur limites parcellaires (ou à proximité immédiate) ou adossée aux haies et boisements existants. Dans le cas où la parcelle jouxte une zone d'habitat, l'implantation sera obligatoirement sur le côté opposé à celui jouxtant la zone d'habitat.
 - 3) Les piscines et leurs annexes sous réserve qu'elles soient liées à une habitation existante et qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation.
 - 4) Dans le secteur Nh sont autorisées en outre l'aménagement et l'extension des bâtiments existants :
 - dans la limite d'une surface hors œuvre nette totale ne dépassant pas 200 m² de SHON.
 - 5) Dans le secteur Ns sont seuls admis les utilisations et occupations des sols compatibles avec la ZNIEFF

Dans les secteurs Nh indicés rg

Les utilisations et occupation des sols admises dans les alinéas ci-dessus sont également autorisées sous réserve que :

- a) les rejets des eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage, eaux de vidange de piscine) soient maîtrisées dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.
- b) En outre, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre le risque, cf. la fiche conseils n° 4 et n°4bis, figurant dans les annexes du dossier de P.L.U : « Documents informatifs sur les risques naturels ».

Dans les secteurs Nh indicés rv

Les utilisations et occupation des sols admises dans les alinéas ci-dessus sont également autorisées. Toutefois, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre ce risque, cf. la fiche conseils n° 1, figurant dans les annexes du dossier de P.L.U : « Documents informatifs sur les risques naturels ».

Selon la configuration du terrain et les dispositions constructives adoptées, il peut être nécessaire de mettre en œuvre des mesures complémentaires pour prévenir les dégâts des eaux, cf. la fiche conseils n° 0, figurant dans les annexes du dossier de P.L.U : « Documents informatifs sur les risques naturels ».

Dans les secteurs de la zone N affectés par des risques faibles :

Les constructions admises dans les alinéas ci-dessus sont également autorisées. Toutefois, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre le risque, cf. les fiches conseils, figurant dans les annexes du dossier de P.L.U : « Documents informatifs sur les risques naturels ».

Dans les secteurs de la zone N affectés par des risques moyens ou forts :

Toute nouvelle construction est interdite.

Toutefois, peuvent être autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux :

a) Sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures.

b) Sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :

- les extensions limitées qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité,

- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en secteur d'aléa fort ou moyen, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée.

c) Sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :

- les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation, inférieurs à 20m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liés à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone rouge de glissement de terrain

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière et à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

d) Les travaux et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :

e) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - ACCES ET VOIRIE

L'article R111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le titre I : Dispositions Générales, reste applicable.

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Article N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU

Tout aménagement à usage d'habitation et d'activités doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

En cas de raccordement difficile ou impossible au réseau, pourra être admis un dispositif d'assainissement autonome (adapté aux surfaces, formes et pentes du terrain, à la nature du sol), conforme à la réglementation (au schéma directeur d'assainissement). L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

2 - Eaux pluviales :

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

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

Article N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour tout aménagement qui ne pourra pas être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la forme des parcelles et la nature des sols doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, conformément à la législation en vigueur.

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

Sauf indications contraires portées au plan, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites de même que pour les ouvrages techniques, réalisés dans le but d'intérêt général (par exemple WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageur...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions pourront être admises uniquement sous réserve d'une bonne intégration dans le site et sur justificatif technique.

Article N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance, comptée horizontalement, de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

En limite de la zone jouxtant ou située à proximité d'une zone agricole A existante ou future, la distance d'implantation doit être égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 10,00 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

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

Une distance d'au moins 4m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.