



SAINT-HIPPOLYTE

PLAN LOCAL D'URBANISME

LE REGLEMENT

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

Vu pour être annexé
à la délibération en date du :
Le Maire,

> Sabrina
PHILIPPS

> Thomas
LELEU

Réalisation

Sabrina PHILIPPS, Urbaniste

Thomas LELEU, Architecte-urbaniste

21 rue des Rustauds

67700 Monswiller

> SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITION GENERALES	5
Article 1 : Champ d'application territorial du Plan	5
Article 2 : Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	5
Article 3 : Division du territoire en zones	5
Article 4 : Champ d'application du présent règlement	6
Article 5 : Adaptations mineures	6
Article 6 : Emplacements Réservés	6
Article 7 : Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)	7
Article 8 : Risques naturels	7
Article 9 : Permis de démolir	7
Article 10 : Droit de préemption urbain	7
Article 11 : Eléments du patrimoine architectural et paysager protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme	7
TITRE II DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
Chapitre I : Règlement applicable à la zone UA	8
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	8
Section II : Conditions de l'occupation du sol	10
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol	18
Chapitre II : Règlement applicable à la zone UB	19
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	19
Section II : Conditions de l'occupation du sol	21
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol	27
Chapitre III : Règlement applicables à la zone UC	28
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	28
Section II : Conditions de l'occupation du sol	30
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol	36
Chapitre IV : Règlement applicable à la zone UD	37
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	37
Section II : Conditions de l'occupation du sol	39
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol	44
Chapitre V : Règlement applicable à la zone UE	45
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	45
Section II : Conditions de l'occupation du sol	47
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol	51

Chapitre VI : Règlement applicable à la zone UL	52
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	52
Section II : Conditions de l'occupation du sol	54
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol	58
TITRE III DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	59
Chapitre I : Règlement applicable à la zone AU	59
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	59
Section II : Conditions de l'occupation du sol	61
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol	66
TITRE IV DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	67
Chapitre I : Règlement applicable à la zone A	67
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	67
Section II : Conditions de l'occupation du sol	69
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol	73
TITRE V DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	74
Chapitre I : Règlement applicable à la zone N	74
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	74
Section II : Conditions de l'occupation du sol	76
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol	80

TITRE I DISPOSITION GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de Saint-Hippolyte.

Article 2 : Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

I. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du Code de l'urbanisme :
 - R 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
 - R 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
 - R 111-5 et 6 : desserte (sécurité des usagers), accès stationnement ;
 - R 111-15 : respect des préoccupations d'environnement ;
2. Les articles L. 131-4 à L131-7 du Code de l'Urbanisme, imposant la compatibilité ou la prise en compte du PLU de documents de planification supérieurs.
3. Les articles L 102-13, L153-11 et L424-1 du Code de l'Urbanisme, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.
4. Les constructions à usage d'hébergement et d'habitation doivent en outre répondre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux axes de transports terrestres bruyants, conformément à la réglementation en vigueur. Les zones concernées sont matérialisées au plan des annexes.
5. Les articles L. 153-54 et L 421-6 du Code de l'Urbanisme concernant les opérations déclarées d'utilité publique.
6. L'article L. 600-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux règles applicables en cas d'annulation d'une décision de refus de permis de construire.

II. Se superposent aux règles propres de ce Plan Local d'Urbanisme les dispositions législatives et réglementaires ci-après :

1. Les articles L 151-43, L. 152-7, L. 153-60 et R. 151-51, R. 161-8 du Code de l'Urbanisme concernant les servitudes d'utilité publique.

Article 3 : Division du territoire en zones

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

Extrait du Code de l'Urbanisme (Article R. 151-17 du Code de l'Urbanisme) :

« Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la présente sous-section. » (articles R151-17 à R151-26 du Code de l'Urbanisme)

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en 4 zones :

1. Les zones urbaines (zones "U")

- la **zone urbaine UA**, comprenant le secteur de zone **UAj**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine UB**, où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine UC**, où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine UD**, comprenant le secteur de zone **UDc**, où s'appliquent les dispositions du chapitre IV du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine UE**, où s'appliquent les dispositions du chapitre V du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine UL**, où s'appliquent les dispositions du chapitre VI du titre II du règlement ;

2. Les zones à urbaniser (zones "AU")

- la **zone à urbaniser IAU**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre III du règlement ;
- la zone **IIAU** où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre III du règlement ;

3. Les zones agricoles (zones "A")

- la **zone agricole A**, comprenant le secteur de zone **Aa**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre IV du règlement ;

4. Les zones naturelles et forestières (zones "N")

- la **zone naturelle et forestière N**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre V du règlement.

Article 4 : Champ d'application du présent règlement

Le présent règlement s'applique :

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, dans les limites du champ d'application de ces régimes telles que définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme. Si tel est le cas, ces occupations et utilisations du sol, sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

Article 5 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ainsi que le stipule l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme.

Article 6 : Emplacements Réservés

Nonobstant les mentions particulières figurant aux articles 1 et 2 du présent règlement, les opérations inscrites en emplacements réservés au plan de règlement et dans la liste des opérations sont autorisées.

Article 7 : Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)

Sont interdits toutes installations, constructions ou extensions ne respectant pas les contraintes inscrites dans les documents des SUP.

Article 8 : Risques naturels

Zones inondables : les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable des terrains identifiés au Plan de Préventions des Risques d'Inondations.

Zones exposées aux mouvements de terrain : les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des prescriptions spéciales tenant compte du caractère instable des terrains identifiés au Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain.

Article 9 : Permis de démolir

Les dispositions des articles L 421-3 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres définis par décret du Conseil d'Etat, ainsi que dans les zones délimitées dans le Plan Local d'Urbanisme.

Article 10 : Droit de préemption urbain

Conformément aux dispositions des articles L 211-1 à L 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité, par délibération, peut instituer un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones à urbaniser (indicatif AU) délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

Article 11 : Eléments du patrimoine architectural et paysager protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Des éléments caractéristiques du paysage urbain et naturel ont été identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions particulières qui s'y appliquent sont édictées en annexe 1 du présent règlement.

TITRE II DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I : Règlement applicable à la zone UA

La zone UA recouvre le centre ancien. Elle correspond à la zone urbanisée la plus densément bâtie et la plus ancienne. Il s'agit d'une zone à vocation mixte accueillant de l'habitat, des commerces et des équipements. Les nouvelles constructions devront s'intégrer au bâti existant en respectant les formes urbaines typiques de la zone.

Toutes les occupations ou utilisations du sol qu'elle accueille doivent demeurer compatibles avec le voisinage immédiat d'habitations.

La zone UA comporte un secteur de zone UAj correspondant à une zone de jardin formant un ensemble paysager intéressant qu'il convient de préserver de toute urbanisation.

RAPPEL

Zones inondables : les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable des terrains identifiés au Plan de Prévention des Risques d'Inondations.

Zones exposées aux mouvements de terrain : les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des prescriptions spéciales tenant compte du caractère instable des terrains identifiés au Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain.

Dans le cas où un terrain est concerné par les deux PPR, la règle la plus contraignante s'applique.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 UA : Occupations et utilisations du sol interdites

1. La création d'exploitation agricole nouvelle.
2. Les constructions et installations à usage d'entrepôts commerciaux.
3. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2 UA.
6. Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - Les terrains de camping et de caravanage définis par les articles R111-31 à R111-50, ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
 - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules hors d'usage.

7. Les habitations dans les rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires artisanaux et commerciaux » au titre de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme, lesquels doivent être obligatoirement affecté à des « commerces et activités de services » (artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique), ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif.
8. La démolition de tout bâtiment identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite.
9. La suppression ou la réduction du linéaire ou de la superficie des éléments paysagers et écologiques identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme sont interdites. Leur entretien (coupe, élagage et plantations nouvelles) est néanmoins possible dans le respect des prescriptions de protection décrites en annexe 1.
10. Le remblaiement et/ou le comblement de dolines.

De plus, sont interdites dans le secteur de zone UAj :

11. Toutes nouvelles constructions à usage d'habitation, d'activité commerciale, artisanale et industrielle.

Article 2 UA : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. Les constructions à usage d'activité, les aménagements et les extensions des activités commerciales, artisanales et industrielles à condition de ne pas générer de risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ;
2. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations et d'être utiles aux besoins quotidiens des habitants ;
3. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et nécessaires aux fouilles archéologiques ;
4. Les annexes non habitables, comme les abris de jardin, les garages, les remises liées à un commerce de détail, les entrepôts liés à un artisanat en activité dans le secteur, à condition qu'elles s'harmonisent avec le site et les constructions avoisinantes ; elles seront situées à l'arrière de ceux-ci par rapport aux voies qui les desservent ;
5. Les châssis et serres à condition que l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m² et que la hauteur n'excède pas 3 mètres ;
6. L'édification de clôtures dans le respect des conditions prévues à l'article 11 UA ;
7. Les stationnements des camping-cars dans les aires réservées à cet effet.

Dans le secteur de zone UAj :

8. Les abris de jardin à condition :
 - qu'ils soient dépourvus de fondations ;
 - que l'emprise au sol ne dépasse pas 10 m² ;
 - que la hauteur n'excède pas 3 mètres ;
 - que leur nombre soit limité à 1 par unité foncière.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 3 UA : Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès :

1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage (instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil), d'au moins 3 mètres de largeur.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
3. Aucun accès véhicule ne peut se faire depuis un chemin piéton ou une piste cyclable.
4. Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité desdites voies et des personnes utilisant ces accès. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

Voirie publique ou privée :

5. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 UA : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable :

1. Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eaux usées :

2. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction se trouvant dans le zonage d'assainissement collectif.
3. En attente de système public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.
4. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.
5. Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux de ruissellement :

6. L'aménagement privilégiera, chaque fois que cela est possible, l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie. De manière générale, on veillera à limiter l'imperméabilisation du sol. Le cas échéant, en présence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux de ruissellement devront être dirigées vers ce réseau.
7. Dans le cadre d'une opération d'aménagement, les eaux ayant ruisselées sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.
8. En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.
9. Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.
10. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.

Électricité et télécommunications :

11. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.
12. En cas de réseaux aériens, la pose de gaines enterrées en attente pourra être exigée afin de permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsque celui-ci aura fait l'objet d'une mise en souterrain.
13. Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit (fibre optique) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

Article 5 UA : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 6 UA : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cas des îlots urbains repérés au plan de zonage :

1. Le long des voies publiques ou privées, et emprises publiques, les constructions doivent être implantées selon l'alignement ou le recul reporté au plan de zonage. En cas de recul par rapport à l'alignement de la rue, la surface ainsi libérée crée une courette¹ ou un jardin à aménager comme tel.

¹ Espace découvert entouré de murs, de haies ou de bâtiments attenants à un immeuble d'habitation et à ses commodités.

Dispositions générales :

2. Le long des voies publiques ou privées, et emprises publiques, les constructions ou installations doivent être implantées à une distance comprise entre 0 et 2 mètres.
3. Lorsque les constructions sont édifiées à l'alignement des voies, les balcons sont autorisés à une hauteur minimale de 4,5 mètres. Ils ne doivent pas excéder 0,8 mètre de profondeur et se conformer aux dispositions de l'article 11 UA.

Dispositions particulières :

4. Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pente, etc.) et pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.
5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 7 UA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dans les îlots identifiés au plan graphique, la construction des bâtiments joignant la limite séparative latérale est obligatoire contre un bâtiment existant déjà construit en limite pour respecter l'ordonnancement architectural existant.
2. En l'absence de disposition graphique, les constructions peuvent être édifiées partout par rapport aux limites séparatives.

Article 8 UA : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 9 UA : Emprise au sol

Disposition générale :

1. Non réglementé

Dans le secteur de zone UAj :

2. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions d'un terrain ne peut excéder **10 m²** par unité foncière.

Article 10 UA : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport :
 - au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès au terrain ;

- au niveau moyen de l'assiette de la construction, pour les terrains en pente
2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales :

3. La hauteur des bâtiments principaux doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins à plus ou moins 1 mètre.
4. La restauration des bâtiments anciens et la reconstruction en volume identique, après sinistre ne sont pas soumises aux règles du paragraphe 10.3, mais les travaux ne peuvent avoir pour effet d'aggraver la non-conformité préexistante.

Article 11 UA : Aspect extérieur

Rappel : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Dispositions générales :

Toitures :

1. Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène.
2. La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures à deux pans aux pentes comprises entre 30° et 50°, à couverture de tuiles d'aspect terre cuite de teintes naturelles (rouge/brun), à l'exclusion des couleurs tirant vers le noir.
3. La surface cumulée des ouvertures sera limitée à 15% de la surface totale des ouvertures
4. Les toitures terrasses totales ou partielles sont interdites, sauf éventuellement comme élément restreint de liaison et pour la couvertures des annexes.
5. Les toitures à la Mansart² sont interdites.
6. Les demi-croupes³ sont autorisées.
7. Tous les types de dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple sont autorisés à condition d'une bonne intégration visuelle. Ces dispositifs ne dépasseront pas 40 % d'un seul pan de toiture.
8. Un seul niveau de lucarnes⁴ est autorisé.

² **Toiture à la Mansart** : Toiture dont chaque versant est formé de deux pans (terrasson et brisis), dont les pentes sont différentes, ce qui permet d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble. (Extrait du Dicobat)

³ **Demi-croupe** : croupe partielle dont l'égout est plus court que celui des longspans. (dictionnaire du BTP-Eyrolles)

⁴ **Lucarne** : Fenêtre construite dans un pan de toit pour donner du jour et de l'air aux locaux des combles. Une lucarne est en principe composée d'une devanture (la façade), encadrée par deux jambages et par un linteau, de deux jouées (les faces latérales) et d'une couverture qui peut être à une, à deux ou à trois pentes. (Extrait du Dicobat)

Façades :

9. Les murs extérieurs doivent être enduits, en pierre de taille ou bardés de bois. L'emploi à nu de matériaux qui doivent être revêtus sont interdits.
10. Des encadrements de baies d'une largeur de 15 cm pourront être réalisés, peints d'un ton de blanc cassé. Dans le cas d'une réhabilitation, les pierres d'encadrement, moulures et autres bandeaux existants doivent rester apparents.
11. Tous les tons utilisés en façade devront être choisis dans des tons de beige pisé, ocre clair (voir nuancier en annexe).
12. Les tons des menuiseries et des volets doivent être choisis dans les teintes présentées au nuancier (voir nuancier en annexe).
13. Seuls sont autorisés les garde-corps ajourés en fer forgé.

Ouvertures :

14. Les ouvertures anciennes, participant au caractère de la façade, doivent être conservées et restaurées à l'identique.
15. Les ouvertures à créer : les baies des fenêtres nouvelles ou modifiées respecteront les proportions, les dimensions et l'aspect des percements anciens de l'immeuble.

Menuiseries :

16. Les volets battants existants devront être conservés ou refaits à l'identique.

Remblais :

17. Les remblais talutés ne modifieront pas la pente naturelle du terrain de plus de 10°. Tout effet de « butte » est interdit.

Clôtures :

18. Les clôtures devront présenter un aspect simple, et cohérent avec celui des constructions principales
19. Sont autorisées les clôtures constituées :
 - d'éléments en bois ou ayant l'aspect du bois,
 - d'éléments en fer forgé,
 - d'une haie vive non résineuse, présentant un aspect champêtre (mélange d'espèces végétales),
 - d'un grillage de teinte verte ou grise.
20. En limite de voie publique ou privée, en cas de mise en place d'une clôture, celle-ci sera constituée d'un grillage d'une hauteur maximale d'1,50 mètre. Les murs-bahuts ne pourront dépasser 0,60 mètre, le niveau zéro à prendre en compte étant celui du point haut des trottoirs ou des accotements.
21. En limite séparative, la clôture sera constituée d'un grillage ou d'une haie vive dont la hauteur n'excèdera pas 1,80 mètre.
22. Les clôtures et les haies vives ou similaires constituant ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles, ne devront pas gêner la visibilité pour la circulation au carrefour.

Ouvrages techniques :

23. Les ouvrages techniques devront être implantés de manière discrète et traités en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. Ils devront avoir une teinte approchant celle de la couverture ou de la façade. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.
24. Les coffrets de distribution de gaz et d'électricité devront être encastrés dans le bâti ou la clôture en limite de parcelle.

Annexes :

25. Les annexes devront être implantées de manière discrète et traitées en cohérence/harmonie avec le bâti environnant et son environnement proche. Les annexes ne devront pas avoir d'impact visuel sur les axes et points de vue de découverte du centre historique.

Dispositions particulières s'appliquant aux îlots identifiés au plan graphique

Règle générale : en cas de réhabilitation, il y a lieu de s'assurer que des dispositions anciennes n'existent pas sous les habillages ajoutés ultérieurement : sculptures, cartouches, fresques, arcades...

Le bien-fondé d'un retour à un état antérieur devra être attesté avec certitude par un vestige (clef de voûte, départ d'arc, claveau, ...) ou par une référence iconographique (gravure, dessin, photos).

Toiture :

26. Les toitures doivent faire l'objet d'une attention particulière lors des travaux de réfection ou de modification : la pente existante, le sens du faîtage et les débords de toiture seront conservés.
27. Pour les constructions dont le matériau de couverture d'origine présente un aspect de qualité mais devant être remplacé, remanié ou complété, le matériau de couverture de remplacement sera identique ou équivalent au matériau de couverture existant. La couverture devra être homogène (même type de tuile sur l'ensemble de la toiture) à l'exception éventuellement de la couverture des lucarnes.
28. Les toitures de bâtiments en bande continue seront à deux pans, celles d'immeubles en fin d'alignement pouvant être à trois versants (croisements de rues).
29. Les toitures terrasses totales ou partielles sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison et les annexes (rappel).
30. Les toitures à la Mansart sont interdites (rappel).
31. Les toits à un seul pan sont interdits sauf pour les constructions de 30 m² maximum qui s'appuient sur les murs de la construction ou s'ils sont en limite de propriété.

Lucarnes :

32. La largeur cumulée de toutes les lucarnes par niveau, y compris tous leurs détails de construction, ne peut excéder la moitié du linéaire de la façade. Elles doivent rester distantes d'au moins 60 centimètres du terrain limitrophe et entre elles.

Façade :

33. De manière générale, toute intervention sur un mur ancien (isolation, pose d'enduit, de mortier, jointement...) devra préserver ses qualités originelles, visuelles et hygrothermiques.
34. Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits ne pourront rester apparents. Les murs anciens en moellons nécessitent un examen préalable du support en vue de définir le type d'enduit à appliquer et le traitement éventuel préalable du support : un enduit inadapté altère les murs anciens et les joints. Toutefois, la restitution d'autres types d'enduits peut être autorisée conformément au style architectural d'origine de l'immeuble.
Les enduits doivent être lisses ou à faible relief, de finition grattée ou talochée. Les enduits bruts de projection et les enduits écrasés sont proscrits.
Les tons en façade devront être choisis dans les tons clairs du tuf local et ocre beige (terre beige, beige et ocre clair). Nuancier en annexe.
35. Les maçonneries et les éléments en pierre de taille seront restaurés à l'identique, pour l'usage, la nature de la pierre et le traitement des joints. Sont proscrits les joints creux ou en saillie ainsi que les faux-joints. Les joints ne seront dégradés que si nécessaire et sans épaufrer les arêtes des pierres.
Sont interdits l'application d'enduit et de peinture sur les parements en pierre de taille
36. À l'occasion de travaux de restauration du parement, les corniches, bandeaux, chaînages et encadrements de pierre sont maintenus et non recouverts, ni peints.
La forme de l'encadrement des baies (chambrales, linteaux, appui de fenêtre) d'origine est à respecter.
37. Les appuis, balcons, rampes anciennes, devront être maintenus en place.
La restauration ou la reconstitution d'éléments de ferronnerie ou de serrurerie devra être faite suivant le modèle d'une construction de même type et de même époque, en utilisant les matériaux d'origine.

Ouvertures

38. Les ouvertures anciennes doivent être conservées et restaurées à l'identique.
39. Les ouvertures à créer : les baies nouvelles ou modifiées respecteront les proportions, les dimensions et l'aspect des ouvertures anciennes de l'immeuble, en respectant l'ordonnance de la façade et la forme de l'encadrement des baies.
Les baies des pièces principales (sauf rez-de-chaussée commerciaux) seront de proportion verticale rectangulaire, 2/3 (90/135 environ). Les baies d'une largeur maximale de 60 cm auront un format carré (60/60) ou légèrement vertical (3/4) (60/80 environ).

Menuiseries

40. La restauration ou la reconstitution d'éléments de menuiserie devra être faite suivant le modèle d'une construction de même type et de même époque, en utilisant les matériaux d'origine.
41. Les menuiseries nouvelles devront s'inspirer des fenêtres traditionnelles.

Les volets extérieurs

42. Les baies des pièces principales seront équipées de volets battants extérieurs. Leurs teintes devront être choisis dans le nuancier annexé au règlement.
43. Les persiennes existantes seront remplacées à l'identique.
44. Les volets roulant à caissons extérieurs sont proscrits.

Patrimoine bâti remarquable protégé

Les immeubles repérés au plan graphique sont protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Pour chaque immeuble, une fiche en annexe (annexe 1) présente le bâtiment et indique les éléments architecturaux caractéristiques à protéger en particulier : leur démolition, enlèvement, altération sont interdits ; ils sont maintenus sans transformations autres que celles qu'impose le retour aux dispositions d'origine et en tant que de besoin, restaurés et entretenus.

Article 12 UA : Stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article 13 UA : Espaces libres et plantations

Dispositions générales

1. 10% au moins de la superficie de chaque parcelle ou unité foncière devront être traités avec des aménagements paysagers de qualité.
2. En cas de recul par rapport à l'alignement, la partie laissée libre sera principalement aménagée en espace planté sauf les espaces réservés pour les accès et le cas échéant le stationnement.

Dispositions particulières

3. Les règles définies à l'alinéa 1 du présent article ne s'appliquent pas aux parcelles ou unités foncières dont l'emprise bâtie occupe plus de 90 % du terrain.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 UA : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé

Article 15 UA : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 UA : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Cf : article 4 UA

Chapitre II : Règlement applicable à la zone UB

La zone UB recouvre une zone de moyenne densité, mais avec des équipements de plus grandes emprises.

Il s'agit d'une zone à vocation mixte accueillant de l'habitat, des commerces et des équipements publics et techniques.

Toutes les occupations ou utilisations du sol qu'elle accueille doivent demeurer compatibles avec le voisinage immédiat d'habitations.

RAPPEL :

Zones inondables : les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable des terrains identifiés au Plan de Préventions des Risques d'Inondations.

Zones exposées aux mouvements de terrain : les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des prescriptions spéciales tenant compte du caractère instable des terrains identifiés au Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain.

Dans le cas où un terrain est concerné par les deux PPR, la règle la plus contraignante s'applique.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 UB : Occupations et utilisations du sol interdites

1. La création d'exploitation agricole nouvelle.
2. Les constructions et installations à usage d'entrepôts commerciaux.
3. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2 UB.
6. Les occupations et utilisations du sol suivantes quelle que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - Les terrains de camping et de caravanage définis par les articles R111-31 à R111-50, ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
 - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules hors d'usage.
7. Le remblaiement et/ou le comblement de dolines.

Article 2 UB : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. Les constructions à usage d'activité, les aménagements et les extensions des activités commerciales, artisanales et industrielles à condition de ne pas générer de risques de

nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

2. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations et d'être utiles aux besoins quotidiens des habitants.
3. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et nécessaires aux fouilles archéologiques.
4. Les annexes non habitables, comme les abris de jardin, les garages, les remises liées à un commerce de détail, les entrepôts liés à un artisanat en activité dans le secteur, à condition qu'elles s'harmonisent avec le site et les constructions avoisinantes ; elles seront situées à l'arrière de ceux-ci par rapport aux voies qui les desservent.
5. Les châssis et serres à condition que l'emprise au sol ne dépasse pas 20m² et que la hauteur n'excède pas 2 mètres.
6. L'édification de clôtures dans le respect des conditions prévues à l'article 11 UB.
7. Les aires de stationnement de véhicules dans le respect des conditions prévues à l'article 12 UB.
8. Sur les parcelles concernées par la zone bleue du PPRMT, les constructions et installations mentionnées ne sont autorisées que sous réserve des résultats d'une étude de sols complémentaires (ou géologique ou géo-technique). Des fondations spéciales pourront être exigées, en rapport avec la nature et l'importance de la construction.
9. La suppression ou la réduction du linéaire ou de la superficie des éléments paysagers et écologiques identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme sont interdites. Leur entretien (coupe, élagage et plantations nouvelles) est néanmoins possible dans le respect des prescriptions de protection décrites en annexe 1.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 3 UB : Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès :

1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage (instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil), d'au moins 3 mètres de largeur.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
3. Aucun accès véhicule ne peut se faire depuis un chemin piéton ou une piste cyclable.
4. Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité desdites voies et des personnes utilisant ces accès. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

Voirie publique ou privée :

5. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 UB : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable :

6. Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eaux usées :

7. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction se trouvant dans le zonage d'assainissement collectif.
8. En attente de système public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.
9. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux de ruissellement :

10. L'aménagement privilégiera, chaque fois que cela est possible, l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie. De manière générale, on veillera à limiter l'imperméabilisation du sol. Le cas échéant, en présence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux de ruissellement devront être dirigées vers ce réseau.
11. Dans le cadre d'une opération d'aménagement, les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.
12. En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.
13. Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.
14. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.

Électricité et télécommunications :

15. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.
16. En cas de réseaux aériens, la pose de gaines enterrées en attente pourra être exigée afin de permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsque celui-ci aura fait l'objet d'une mise en souterrain.
17. Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit (fibre optique) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

Article 5 UB : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 6 UB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions peuvent être édifiées partout par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique. Toutefois, lorsque le long d'une voie les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, les nouvelles constructions doivent les respecter.
2. L'implantation des annexes telles que les garages est interdite en limite de voie publique, à l'exception des carports (abris automobile ajouré).

3. Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pente, etc.) et pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 7 UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Disposition générale :

1. Les constructions peuvent être édifiées partout par rapport aux limites séparatives.
2. Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En limite de zone UC :

4. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article 8 UB : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être aménagées une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 9 UB : Emprise au sol

1. Pour les constructions à usage d'activités, le coefficient d'emprise au sol maximal est de 60 %.

Article 10 UB : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport :
 - au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès au terrain ;
 - au niveau moyen de l'assiette de la construction, pour les terrains en pente
2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales :

3. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **10 mètres** à l'égout du toit ou à la base de l'acrotère,
4. Au-dessus de 10 mètres, il peut être aménagé au maximum un étage sous comble ou en attique, dont le volume est limité sur un plan partant de la hauteur maximale au droit de l'acrotère et incliné à 50°.
5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 11 UB : Aspect extérieur

Rappel : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Toitures :

1. Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène.
2. La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures à deux pans aux pentes comprises entre 30° et 50°.
3. En dérogation au point 2, les toitures terrasses totales ou partielles sont autorisées.
4. Tous les types de dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple sont autorisés à condition d'une bonne intégration visuelle.

Façades :

5. L'emploi à nu de matériaux qui doivent être revêtus sont interdits.
6. Tous les tons utilisés en façade devront être choisis dans des tons de beige pisé, ocre clair (voir nuancier en annexe).
7. *Alinéa supprimé (Modification simplifiée n°1)*

Remblais :

8. Les remblais talutés ne modifieront pas la pente naturelle du terrain de plus de 10°. Tout effet de « butte » est interdit.

Clôtures :

9. Les clôtures devront présenter un aspect simple, et cohérent avec celui des constructions principales
10. Sont autorisées les clôtures constituées :
 - d'éléments en bois ou ayant l'aspect du bois,
 - d'éléments en fer forgé,

- d'une haie vive non résineuse, présentant un aspect champêtre (mélange d'espèces végétales),
 - d'un grillage de teinte verte ou grise.
11. Sur voie, en cas de mise en place d'une clôture, celle-ci sera constituée d'un grillage d'une hauteur maximale d'1,50 mètre. Les murs-bahuts ne pourront dépasser 0,60 mètre, le niveau zéro à prendre en compte étant celui du point haut des trottoirs ou des accotements.
 12. En limite séparative, la clôture sera constituée d'un grillage ou d'une haie vive dont la hauteur n'excèdera pas 1,80 mètre.
 13. Les clôtures et les haies vives ou similaires constituant ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles, ne devront pas gêner la visibilité pour la circulation au carrefour.

Ouvrages techniques :

14. Les ouvrages techniques devront être implantés de manière discrète et traités en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. Ils devront avoir une teinte approchant celle de la couverture ou de la façade. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

Article 12 UB : Stationnement des véhicules

1. Lors de toutes opérations de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins nécessités par l'opération et répondant au minimum aux normes reproduites à l'annexe « Stationnement de véhicules à réaliser » du présent règlement.
2. Toutefois :
 - En cas de réhabilitation d'un bâtiment existant sans augmentation de la surface de plancher : une réhabilitation (avec ou sans changement de destination) n'entraîne pas la nécessité de satisfaire aux exigences de stationnement ;
 - En cas d'extension, le nombre de place exigée ne s'applique qu'à la surface nouvelle. Jusqu'à 30m² de surface de plancher supplémentaire, les extensions n'entraînent pas la nécessité de satisfaire aux exigences de stationnement, sauf s'il y a création d'un ou plusieurs logements supplémentaires.
3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,50 m, non compris les dégagements.
4. Les places commandées⁵ ne sont pas prises en compte dans le nombre d'emplacements.
5. En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à acquérir les places manquantes dans un rayon de 150 m.
6. Dans les cas de bâtiments existants ne disposant pas des capacités de stationnement requises, les travaux destinés à améliorer les conditions de confort du bâtiment sans

⁵ **Les places commandées** nécessitent le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible.

création de surface habitable supplémentaire n'entraînent pas l'obligation de mise en conformité avec les dites normes de stationnement.

Article 13 UB : Espaces libres et plantations

1. 35% au moins de la superficie de chaque terrain de plus de 4 ares doivent être consacrés aux espaces verts, en dehors de toute minéralisation. Il est exigé la plantation d'au moins un arbre par parcelle en pleine terre.
2. En cas de recul par rapport à l'alignement, la partie laissée libre sera principalement aménagée en espace planté, avec un minimum de 15% d'espace en pleine terre, sauf espaces réservés pour les accès et le cas échéant le stationnement.
3. Les arbres seront à moyen développement (de 5 à 10m)

Dispositions particulières

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 UB : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé

Article 15 UB : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 UB : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Cf : article 4 UB

Chapitre III : Règlement applicables à la zone UC

La zone UC recouvre une zone de faible densité à dominante d'habitat.
Il s'agit d'une zone exclusivement résidentielle pouvant accueillir des équipements publics.

Toutes les occupations ou utilisations du sol qu'elle accueille doivent demeurer compatibles avec le voisinage immédiat d'habitations.

RAPPEL :

Zones inondables : les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable des terrains identifiés au Plan de Préventions des Risques d'Inondations.

Zones exposées aux mouvements de terrain : les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des prescriptions spéciales tenant compte du caractère instable des terrains identifiés au Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain.

Dans le cas où un terrain est concerné par les deux PPR, la règle la plus contraignante s'applique.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 UC : Occupations et utilisations du sol interdites

1. La création d'exploitation agricole nouvelle.
2. Les constructions et installations à usage d'entrepôts commerciaux.
3. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2 UC.
6. Les occupations et utilisations du sol suivantes quelle que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - Les terrains de camping et de caravanage définis par les articles R111-31 à R111-50, ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
 - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules hors d'usage.
7. Le remblaiement et/ou le comblement de dolines.

Article 2 UC : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. Les constructions à usage d'activité, les aménagements et les extensions des activités commerciales, et artisanales à condition de ne pas générer de risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

2. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations et d'être utiles aux besoins quotidiens des habitants.
3. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et nécessaires aux fouilles archéologiques.
4. Les annexes non habitables, comme les abris de jardin, les garages, les remises liées à un commerce de détail, les entrepôts liés à un artisanat en activité dans le secteur, à condition qu'elles s'harmonisent avec le site et les constructions avoisinantes ; elles seront situées à l'arrière de ceux-ci par rapport aux voies qui les desservent.
5. Les châssis et serres à condition que l'emprise au sol ne dépasse pas 20m² et que la hauteur n'excède pas 2 mètres.
6. L'édification de clôtures dans le respect des conditions prévues à l'article 11 UC.
7. Les aires de stationnement de véhicules ouvertes, couvertes ou closes à condition qu'elles ne dépassent pas 6 unités ; cette règle ne s'applique pas aux aires de stationnement public.
8. Sur les parcelles concernées par la zone bleue du PPRMT, les constructions et installations mentionnées ne sont autorisées que sous réserve des résultats d'une étude de sols complémentaires (ou géologique ou géo-technique). Des fondations spéciales pourront être exigées, en rapport avec la nature et l'importance de la construction.
9. La suppression ou la réduction du linéaire ou de la superficie des éléments paysagers et écologiques identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme sont interdites. Leur entretien (coupe, élagage et plantations nouvelles) est néanmoins possible dans le respect des prescriptions de protection décrites en annexe 1.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 3 UC : Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès :

1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage (instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil), d'au moins 3 mètres de largeur.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
3. Aucun accès véhicule ne peut se faire depuis un chemin piéton ou une piste cyclable.
4. Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité desdites voies et des personnes utilisant ces accès. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

Voirie publique ou privée :

5. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 UC : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable :

1. Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eaux usées :

2. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction se trouvant dans le zonage d'assainissement collectif.
3. En attente de système public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.
4. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.
5. Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux de ruissellement :

6. L'aménagement privilégiera, chaque fois que cela est possible, l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie. De manière générale, on veillera à limiter l'imperméabilisation du sol. Le cas échéant, en présence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux de ruissellement devront être dirigées vers ce réseau.
7. Dans le cadre d'une opération d'aménagement, les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.
8. En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.
9. Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.
10. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.

Électricité et télécommunications :

11. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.
12. En cas de réseaux aériens, la pose de gaines enterrées en attente pourra être exigée afin de permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsque celui-ci aura fait l'objet d'une mise en souterrain.
13. Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit (fibre optique) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

Article 5 UC : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 UC : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Un recul minimal de 4 mètres est imposé à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.
2. Toutefois, l'implantation des constructions à usage d'habitation est autorisée à un recul minimum égal à celui de la construction voisine implantée le plus près de la voie sans pouvoir être inférieur à 2 mètres.
3. Lorsque, le long d'une voie, les constructions sont implantées selon un ordonnancement particulier les constructions nouvelles (ou les reconstructions)

doivent les respecter.

4. Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pente, etc.) et pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.
5. L'implantation des annexes telles que les garages est interdite en limite de voie publique, à l'exception des carports (abris automobile ajouré).
6. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 7 UC : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent être édifiées partout par rapport aux limites séparatives.
2. Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 8 UC : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être aménagées une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 9 UC : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 UC : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport :
 - au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès au terrain ;
 - au niveau moyen de l'assiette de la construction, pour les terrains en pente.
2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales :

3. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **8 mètres** à l'égout du toit ou à la base de l'acrotère,
4. Au-dessus de 8 mètres, il peut être aménagé au maximum un étage sous comble ou en attique, dont le volume est limité sur un plan partant de la hauteur maximale au droit de l'acrotère et incliné à 50°.

5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 11 UC : Aspect extérieur

Rappel : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Toitures :

1. Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène.
2. La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures à deux pans aux pentes comprises entre 30° et 50°.
3. En dérogation au point 2, les toitures terrasses totales ou partielles sont autorisées.
4. Tous les types de dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple sont autorisés à condition d'une bonne intégration visuelle.

Façades :

5. L'emploi à nu de matériaux qui doivent être revêtus sont interdits.
6. Tous les tons utilisés en façade devront être choisis dans des tons de beige pisé, ocre clair (nuancier en annexes).
7. *Alinéa supprimé (Modification simplifiée n°1)*

Remblais :

8. Les remblais talutés ne modifieront pas la pente naturelle du terrain de plus de 10°. Tout effet de « butte » est interdit.

Clôtures :

9. Les clôtures, lorsqu'elles existent, devront présenter un aspect simple, et cohérent avec celui des constructions principales
10. Sont autorisées les clôtures constituées :
 - d'éléments en bois ou ayant l'aspect du bois,
 - d'éléments en fer forgé,
 - d'une haie vive non résineuse, présentant un aspect champêtre (mélange d'espèces végétales),
 - d'un grillage de teinte verte ou grise.
11. Sur voie, en cas de mise en place d'une clôture, celle-ci sera constituée d'un grillage d'une hauteur maximale d'1,50 mètre. Les murs-bahuts ne pourront dépasser 0,60 mètre, le niveau zéro à prendre en compte étant celui du point haut des trottoirs ou des accotements.

12. En limite séparative, la clôture sera constituée d'un grillage ou d'une haie vive dont la hauteur n'excèdera pas 1,80 mètre.
13. Les clôtures et les haies vives ou similaires constituant ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles, ne devront pas gêner la visibilité pour la circulation au carrefour.

Ouvrages techniques :

14. Les ouvrages techniques devront être implantés de manière discrète et traités en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. Ils devront avoir une teinte approchant celle de la couverture ou de la façade. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

Article 12 UC : Stationnement des véhicules

1. Lors de toutes opérations de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins nécessités par l'opération et répondant au minimum aux normes reproduites à l'annexe 3 « Stationnement de véhicules à réaliser » du présent règlement.
2. Toutefois :
 - En cas de réhabilitation d'un bâtiment existant sans augmentation de la surface de plancher : une réhabilitation (avec ou sans changement de destination) n'entraîne pas la nécessité de satisfaire aux exigences de stationnement ;
 - En cas d'extension, le nombre de place exigée ne s'applique qu'à la surface nouvelle. Jusqu'à 30m² de surface de plancher supplémentaire, les extensions n'entraînent pas la nécessité de satisfaire aux exigences de stationnement, sauf s'il y a création d'un ou plusieurs logements supplémentaires.
3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,50 m, non compris les dégagements.
4. Les places commandées ne sont pas prises en compte dans le nombre d'emplacements.
5. En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à acquérir les places manquantes dans un rayon de 150 m.
6. Dans les cas de bâtiments existants ne disposant pas des capacités de stationnement requises, les travaux destinés à améliorer les conditions de confort du bâtiment sans création de surface habitable supplémentaire n'entraînent pas l'obligation de mise en conformité avec les dites normes de stationnement.

Article 13 UC : Espaces libres et plantations

1. 35% au moins de la superficie de chaque terrain de plus de 4 ares doivent être consacrés aux espaces verts, en dehors de toute minéralisation. Il est exigé la plantation d'au moins un arbre par parcelle en pleine terre.

2. En cas de recul par rapport à l'alignement, la partie laissée libre sera principalement aménagée en espace planté, avec un minimum de 15% d'espace en pleine terre, sauf espaces réservés pour les accès et le cas échéant le stationnement.
3. Les arbres seront à moyen développement (de 5 à 10m).

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 UC : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 UC : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 UC : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Cf : article 4 UC.

Chapitre IV : Règlement applicable à la zone UD

La zone UD recouvre des zones de faible densité à dominante d'habitat.

Il s'agit d'une zone partiellement équipée, la construction n'y est pas interdite mais limitée par l'insuffisance des équipements.

Toutes les occupations ou utilisations du sol qu'elle accueille doivent demeurer compatibles avec le voisinage immédiat d'habitations.

La zone UD comporte :

un secteur de zone UDc correspondant à la cité ouvrière de Vauchamp ayant des caractéristiques architecturales particulières à préserver.

RAPPEL :

Zones inondables : les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable des terrains identifiés au Plan de Préventions des Risques d'Inondations.

Zones exposées aux mouvements de terrain : les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des prescriptions spéciales tenant compte du caractère instable des terrains identifiés au Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain.

Dans le cas où un terrain est concerné par les deux PPR, la règle la plus contraignante s'applique.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 UD : Occupations et utilisations du sol interdites

1. La création d'exploitation agricole nouvelle.
2. Les constructions et installations à usage d'entrepôts commerciaux.
3. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement.
6. Les occupations et utilisations du sol suivantes quelle que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
 - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules hors d'usage.
7. Le remblaiement et/ou le comblement de dolines.

Article 2 UD : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. Les entrepôts dans la limite de 40% de l'emprise au sol
2. Les constructions à usage d'activité, les aménagements et les extensions des activités artisanales à condition de ne pas générer de risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
3. *Les extensions des bâtiments existants, à vocation d'habitat, dans la limite de 30% de surface de plancher existante. Cette limitation ne s'applique pas, dans le cas où un système d'assainissement, conforme à la réglementation en vigueur, soit mis en place ou en cours de réalisation. (Modification simplifiée n°1)*
4. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et nécessaires aux fouilles archéologiques, à condition que les pentes naturelles du versant soient modifiées le moins possible.
5. Les annexes non habitables, comme les abris de jardin, les garages, les remises liées à un commerce de détail, les entrepôts liés à un artisanat en activité dans le secteur, à condition qu'elles s'harmonisent avec le site et les constructions avoisinantes ; elles seront situées à l'arrière de ceux-ci par rapport aux voies qui les desservent.
6. Les châssis et serres à condition que l'emprise au sol ne dépasse pas 20m² et que la hauteur n'excède pas 2 mètres.
7. L'édification de clôtures dans le respect des conditions prévues à l'article 11 UD.
8. Les aires de stationnement de véhicules à condition qu'elles ne dépassent pas 6 unités ; cette règle ne s'applique pas aux aires de stationnement public.
9. L'extension des exploitations agricoles existantes à condition :
 - de ne pas générer d'augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
 - qu'elles ne dépassent pas 20 % d'emprise au sol supplémentaire.
10. La suppression ou la réduction du linéaire ou de la superficie des éléments paysagers et écologiques identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme sont interdites. Leur entretien (coupe, élagage et plantations nouvelles) est néanmoins possible dans le respect des prescriptions de protection décrites en annexe 1.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 3 UD : Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès :

1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage (instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil), d'au moins 3 mètres de largeur.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
3. Aucun accès véhicule ne peut se faire depuis un chemin piéton ou une piste cyclable.
4. Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité desdites voies et des personnes utilisant ces accès. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

Voirie publique ou privée :

5. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 UD : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable :

1. Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eaux usées :

2. En attente de système public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.
3. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.
4. Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux de ruissellement :

5. L'aménagement privilégiera, chaque fois que cela est possible, l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie. De manière générale, on veillera à limiter l'imperméabilisation du sol.

6. Dans le cadre d'une opération d'aménagement, les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.
7. En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.
8. Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.
9. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.

Électricité et télécommunications :

10. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.
11. En cas de réseaux aériens, la pose de gaines enterrées en attente pourra être exigée afin de permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsque celui-ci aura fait l'objet d'une mise en souterrain.
12. Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit (fibre optique) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

Article 5 UD : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 6 UD : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Un recul minimal de 4 mètres est imposé à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.
2. Lorsque le long d'une voie les constructions sont implantés selon un ordonnancement particulier les constructions nouvelles (ou les reconstructions) doivent les respecter.
3. Des reculs supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies d'accès et aux carrefours des voies.
4. L'implantation des annexes telles que les garages est interdite en limite de voie publique, à l'exception des carports (abris automobile ajouré).
5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 7 UD : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent être édifiées partout par rapport aux limites séparatives.
2. Dans le secteur de zone UDC, la construction des bâtiments joignant la limite séparative latérale est obligatoire contre un bâtiment existant déjà construit en limite sur la parcelle voisine, pour respecter l'ordonnancement architectural existant. La construction à édifier pourra s'accoler à la surface complète du mur ou du pignon en attente, sans en dépasser ni la hauteur, ni la longueur.
3. Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 8 UD : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être aménagées une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 9 UD : Emprise au sol

1. Pour les constructions à usage d'entrepôts, le coefficient d'emprise au sol maximal est de 40 %.

Article 10 UD : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport :
 - au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès au terrain,
 - au niveau moyen de l'assiette de la construction, pour les terrains en pente.
2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales :

3. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **8 mètres** à l'égout du toit ou à la base de l'acrotère.
4. Au-dessus de 8 mètres, il peut être aménagé au maximum un étage sous comble ou en attique, dont le volume est limité sur un plan partant de la hauteur maximale au droit de l'acrotère et incliné à 50°.
5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 11 UD : Aspect extérieur

Rappel : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Toitures :

1. Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène.
2. La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures à deux pans aux pentes comprises entre 30° et 50°.
3. En dérogation au point 2, les toitures terrasses totales ou partielles sont autorisées, sauf pour les constructions à usage principale d'habitation dans le secteur UDc.
4. Tous les types de dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple sont autorisés à condition d'une bonne intégration visuelle.

Façades :

5. L'emploi à nu de matériaux qui doivent être revêtus sont interdits.
6. Tous les tons utilisés en façade devront être choisis dans des tons de beige pisé, ocre clair (nuancier en annexes).
7. Les tons des menuiseries et des volets doivent être choisis dans les teintes présentées au nuancier (voir nuancier en annexe).

Remblais :

8. Les remblais talutés ne modifieront pas la pente naturelle du terrain de plus de 10°. Tout effet de « butte » est interdit.

Clôtures :

9. Sont autorisées les clôtures constituées :
 - d'éléments en bois ou ayant l'aspect du bois,
 - d'éléments en fer forgé,
 - d'une haie vive non résineuse, présentant un aspect champêtre (mélange d'espèces végétales),
 - d'un grillage de teinte verte ou grise.
10. Sur voie, en cas de mise en place d'une clôture, celle-ci sera constituée d'un grillage d'une hauteur maximale d'1,50 mètre. Les murs-bahuts ne pourront dépasser 0,60 mètre, le niveau zéro à prendre en compte étant celui du point haut des trottoirs ou des accotements.
11. En limite séparative, la clôture sera constituée d'un grillage ou d'une haie vive dont la hauteur n'excèdera pas 1,80 mètre.
12. Les clôtures et les haies vives ou similaires constituant ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles, ne devront pas gêner la visibilité pour la circulation au carrefour.

Ouvrages techniques :

13. Les ouvrages techniques devront être implantés de manière discrète et traités en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. Ils devront avoir une teinte approchant celle de la couverture ou de la façade. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine pu lic.

Article 12 UD : Stationnement des véhicules

1. Lors de toutes opérations de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins nécessités par l'opération et répondant au minimum aux normes reproduites à l'annexe 3 « Stationnement de véhicules à réaliser » du présent règlement.
2. Toutefois :
 - En cas de réhabilitation d'un bâtiment existant sans augmentation de la surface de plancher : une réhabilitation (avec ou sans changement de destination) n'entraîne pas la nécessité de satisfaire aux exigences de stationnement ;
 - En cas d'extension, le nombre de place exigée ne s'applique qu'à la surface nouvelle. Jusqu'à 30m² de surface de plancher supplémentaire, les extensions n'entraînent pas la nécessité de satisfaire aux exigences de stationnement, sauf s'il y a création d'un ou plusieurs logements supplémentaires.
3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,50 m, non compris les dégagements.
4. Les places commandées ne sont pas prises en compte dans le nombre d'emplacements.
5. En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à acquérir les places manquantes dans un rayon de 150 m.
6. Dans les cas de bâtiments existants ne disposant pas des capacités de stationnement requises, les travaux destinés à améliorer les conditions de confort du bâtiment sans création de surface habitable supplémentaire n'entraînent pas l'obligation de mise en conformité avec les dites normes de stationnement.

Article 13 UD : Espaces libres et plantations

1. 35% au moins de la superficie de chaque terrain de plus de 4 ares doivent être consacrés aux espaces verts, en dehors de toute minéralisation. Il est exigé la plantation d'au moins un arbre par parcelle en pleine terre.
2. En cas de recul par rapport à l'alignement, la partie laissée libre sera principalement aménagée en espace planté, avec un minimum de 15% d'espace en pleine terre, sauf espaces réservés pour les accès et le cas échéant le stationnement.
3. Les arbres seront à moyen développement (de 5 à 10m)

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 UD : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 UD : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 UD : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Cf : article 4 UD.

Chapitre V : Règlement applicable à la zone UE

La zone UE est une zone urbaine spécialisée, réservée aux équipements publics. Elle est destinée à une urbanisation principalement axée sur les équipements collectifs, à vocation publique, culturelle, culturelle, scolaire, sportifs et de loisirs, de santé et touristique.

RAPPEL :

Zones inondables : les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable des terrains identifiés au Plan de Préventions des Risques d'Inondations.

Zones exposées aux mouvements de terrain : les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des prescriptions spéciales tenant compte du caractère instable des terrains identifiés au Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain.

Dans le cas où un terrain est concerné par les deux PPR, la règle la plus contraignante s'applique.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 UE : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à usage d'habitation ou d'activités économiques.
2. Le stationnement des caravanes plus de trois mois dans l'année, consécutifs ou non.
3. L'installation d'habitations légères de type "mobil home".
4. Le dépôt et l'utilisation de container pour fret comme annexe ou logement.
5. Les bâtiments d'exploitation agricole.
6. L'ouverture de carrière.
7. Le remblaiement et/ou le comblement de dolines.

Article 2 UE : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. Les réseaux d'infrastructures et leurs annexes techniques.
2. Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires aux traitements eaux usées et à la gestion des déchets.
3. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol à condition :
 - d'avoir une vocation publique ou d'intérêt général,
 - d'être nécessaires à l'exploitation des réseaux et voies.
4. Les logements de fonction et de gardiennage pour du personnel dont la présence permanente sur place est indispensable et nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics.
5. L'édification de clôtures.

6. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 3 UE : Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès :

1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage (instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil), d'au moins 3 mètres de largeur.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
3. Aucun accès véhicule ne peut se faire depuis un chemin piéton ou une piste cyclable.
4. Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité desdites voies et des personnes utilisant ces accès. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

Voirie publique ou privée :

5. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 UE : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable :

1. Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eaux usées :

2. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction se trouvant dans le zonage d'assainissement collectif.
3. En attente de système public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.
4. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.
5. Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux de ruissellement :

6. L'aménagement privilégiera, chaque fois que cela est possible, l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie. De manière générale, on veillera à limiter l'imperméabilisation du sol. Le cas échéant, en présence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux de ruissellement devront être dirigées vers ce réseau.
7. Dans le cadre d'une opération d'aménagement, les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.
8. En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.
9. Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.
10. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.

Électricité et télécommunications :

11. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.
12. En cas de réseaux aériens, la pose de gaines enterrées en attente pourra être exigée afin de permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsque celui-ci aura fait l'objet d'une mise en souterrain.
13. Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit (fibre optique) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

Article 5 UE : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 UE : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions peuvent être édifiées partout par rapport aux limites de voies et emprises publiques.

Article 7 UE : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent être édifiées partout par rapport aux limites séparatives.

Article 8 UE : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 UE : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 UE : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport :
 - au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès au terrain ;
 - au niveau moyen de l'assiette de la construction, pour les terrains en pente.
2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales :

3. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **6 mètres** à l'égout du toit ou à la base de l'acrotère.
6. Au-dessus de 6 mètres, il peut être aménagé au maximum un étage sous comble ou en attique, dont le volume est limité sur un plan partant de la hauteur maximale au droit de l'acrotère et incliné à 50°.

Article 11 UE : Aspect extérieur

Rappel : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Remblais :

1. Les remblais talutés ne modifieront pas la pente naturelle du terrain de plus de 10°. Tout effet de « butte » est interdit.

Article 12 UE : Stationnement des véhicules

1. Le stationnement des véhicules sera assuré hors des voies publiques et hors des voies privées desservant plusieurs propriétés.

Article 13 UE : Espaces libres et plantations

1. 15 % au moins de la superficie de chaque terrain doivent être consacrés à des plantations de pleine terre.
2. Tout projet devra proposer un aménagement paysager.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 UE : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 UE : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 UE : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Cf : article 4 UE.

Chapitre VI : Règlement applicable à la zone UL

La zone UL est une zone urbaine spécialisée, réservée aux équipements publics de sports et de loisirs.

Elle est destinée à une urbanisation principalement axée sur les équipements collectifs, à vocation publique, culturelle, culturelle, scolaire, sportifs et de loisirs, de santé et touristique.

La zone UL comporte notamment le terrain de grands jeux, le camping municipal et une future zone de loisirs.

RAPPEL :

Zones inondables : les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable des terrains identifiés au Plan de Préventions des Risques d'Inondations.

Zones exposées aux mouvements de terrain : les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des prescriptions spéciales tenant compte du caractère instable des terrains identifiés au Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain.

Dans le cas où un terrain est concerné par les deux PPR, la règle la plus contraignante s'applique.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 UL : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à usage d'habitation ou d'activités économiques.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de l'autorisation.
3. Le dépôt et l'utilisation de container pour fret comme annexe ou logement.
4. Les bâtiments d'exploitation agricole.
5. L'ouverture de carrière.
6. Le remblaiement et/ou le comblement de dolines.

Article 2 UL : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
2. Les constructions et installations à condition :
 - d'être nécessaire à l'exploitation du camping ;
 - d'avoir une vocation publique ou d'intérêt général.
3. Le camping et les habitations légères de loisirs à condition d'être implantés sur des terrains aménagés à cet effet.
4. Les équipements et les locaux techniques à condition d'être liés à l'exploitation du camping et que leur emprise au sol cumulée n'excède pas 450 m².

5. Les logements de fonction et de gardiennage pour du personnel dont la présence permanente sur place est indispensable et nécessaire au bon fonctionnement du camping et des équipements publics à condition d'être intégrés dans un seul ensemble avec les locaux techniques.
6. Les mini-chalets à vocation d'hébergement touristique d'une emprise au sol maximale de 30 m².
7. Les équipements, les installations et les travaux divers suivants :
 - Les aires de stationnement ;
 - Les aires de jeux et de sport.
8. Les réseaux d'infrastructures et leurs annexes techniques.
9. L'édification de clôtures.
10. Toutes voies nouvelles ouvertes aux circulations douces.
11. La suppression ou la réduction du linéaire ou de la superficie des éléments paysagers et écologiques identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme sont interdites. Leur entretien (coupe, élagage et plantations nouvelles) est néanmoins possible dans le respect des prescriptions de protection décrites en annexe 1.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 3 UL : Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès :

1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage (instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil), d'au moins 3 mètres de largeur.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
3. Aucun accès véhicule ne peut se faire depuis un chemin piéton ou une piste cyclable.
4. Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité desdites voies et des personnes utilisant ces accès. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

Voirie publique ou privée :

5. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 UL : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable :

1. Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eaux usées :

2. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction se trouvant dans le zonage d'assainissement collectif.
3. En attente de système public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.
4. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.
5. Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux de ruissellement :

6. L'aménagement privilégiera, chaque fois que cela est possible, l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie. De manière générale, on veillera à limiter l'imperméabilisation du sol. Le cas échéant, en présence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux de ruissellement devront être dirigées vers ce réseau.
7. Dans le cadre d'une opération d'aménagement, les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.
8. En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.
9. Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.
10. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.

Électricité et télécommunications :

11. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.
12. En cas de réseaux aériens, la pose de gaines enterrées en attente pourra être exigée afin de permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsque celui-ci aura fait l'objet d'une mise en souterrain.
13. Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit (fibre optique) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

Article 5 UL : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 UL : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions peuvent être édifiées partout par rapport aux limites de voies et emprises publiques.

Article 7 UL : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent être édifiées partout par rapport aux limites séparatives.

Article 8 UL : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être aménagées une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 9 UL : Emprise au sol

1. L'emprise au sol cumulée des constructions à usage d'habitation est limitée à 100 m².
2. L'emprise au sol cumulée des équipements et locaux techniques est limitée à 500 m².
3. L'emprise au sol des chalets à vocation d'hébergement touristique est limitée à 30m².

Article 10 UL : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport :
 - au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès au terrain ;
 - au niveau moyen de l'assiette de la construction, pour les terrains en pente.
2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales :

3. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **6 mètres** à l'égout du toit ou à la base de l'acrotère.
4. Au-dessus de 6 mètres, il peut être aménagé au maximum un étage sous comble ou en attique, dont le volume est limité sur un plan partant de la hauteur maximale au droit de l'acrotère et incliné à 50°.

Article 11 UL : Aspect extérieur

Rappel : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Remblais :

1. Les remblais talutés ne modifieront pas la pente naturelle du terrain de plus de 10°. Tout effet de « butte » est interdit.

Article 12 UL : Stationnement des véhicules

1. Le stationnement des véhicules sera assuré hors des voies publiques et hors des voies privées desservant plusieurs propriétés.

Article 13 UL : Espaces libres et plantations

1. Les espaces non bâtis devront rester perméables aux eaux pluviales.
2. Tout projet devra proposer un aménagement paysager.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 UL : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 UL : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 UL : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Cf : article 4 UL.

TITRE III DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre I : Règlement applicable à la zone AU

Il s'agit d'une zone à caractère naturel dont les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Cette zone est destinée à être urbanisée à court ou moyen terme sous forme d'opérations d'ensemble à vocation dominante d'habitat.

Sa vocation est d'accueillir aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

L'aménagement de ces secteurs devra être compatible avec les orientations d'aménagement du présent PLU.

RAPPEL :

Zones inondables : les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable des terrains identifiés au Plan de Prévention des Risques d'Inondations.

Zones exposées aux mouvements de terrain : les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des prescriptions spéciales tenant compte du caractère instable des terrains identifiés au Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain.

Dans le cas où un terrain est concerné par les deux PPR, la règle la plus contraignante s'applique.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 AU : Occupations et utilisations du sol interdites

1. La création d'exploitation agricole nouvelle.
2. Les constructions et installations à usage d'entrepôts commerciaux.
3. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2 AU.
6. Les occupations et utilisations du sol suivantes quelle que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
 - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules hors d'usage.
7. Le remblaiement et/ou le comblement de dolines.

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

Conditions de l'urbanisation :

1. L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de construction d'ensemble.
2. L'urbanisation par tranches successives ne pourra être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement cohérent de chacune des zones conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.
3. La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
4. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie, d'électricité qui doivent être dimensionnés en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone.

Occupations et utilisations du sol admises sous condition :

5. Les constructions à usage d'activité, les aménagements et les extensions des activités commerciales, artisanales et industrielles à condition de ne pas générer de risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
6. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations et d'être utiles aux besoins quotidiens des habitants.
7. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et nécessaires aux fouilles archéologiques.
8. Les annexes non habitables, comme les abris de jardin, les garages, les remises liées à un commerce de détail, les entrepôts liés à un artisanat en activité dans le secteur, à condition qu'elles s'harmonisent avec le site et les constructions avoisinantes ; elles seront situées à l'arrière de ceux-ci par rapport aux voies qui les desservent.
9. Les châssis et serres à condition que l'emprise au sol ne dépasse pas 20m² et que la hauteur n'excède pas 2 mètres.
10. L'édification de clôtures dans le respect des conditions prévues à l'article 11 AU.
11. Les aires de stationnement de véhicules dans le respect des conditions prévues à l'article 12 AU.
12. Sur les parcelles concernées par la zone bleue du PPRMT, les constructions et installations mentionnées ne sont autorisées que sous réserve des résultats d'une étude de sols complémentaires (ou géologique ou géo-technique). Des fondations spéciales pourront être exigées, en rapport avec la nature et l'importance de la construction.
13. La suppression ou la réduction du linéaire ou de la superficie des éléments paysagers et écologiques identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme sont interdites. Leur entretien (coupe, élagage et plantations nouvelles) est néanmoins possible dans le respect des prescriptions de protection décrites en annexe 1.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 3 AU : Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès :

1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage (instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil), d'au moins 3 mètres de largeur.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
3. Aucun accès véhicule ne peut se faire depuis un chemin piéton ou une piste cyclable.
4. Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité desdites voies et des personnes utilisant ces accès. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

Voirie publique ou privée :

5. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 AU : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable :

1. Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eaux usées :

2. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction se trouvant dans le zonage d'assainissement collectif.
3. En attente de système public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.
4. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux de ruissellement :

5. L'aménagement privilégiera, chaque fois que cela est possible, l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie. De manière générale, on veillera à limiter l'imperméabilisation du sol. Le cas échéant, en présence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux de ruissellement devront être dirigées vers ce réseau.
6. Dans le cadre d'une opération d'aménagement, les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.
7. En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.
8. Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.
9. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.

Électricité et télécommunications :

10. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.
11. En cas de réseaux aériens, la pose de gaines enterrées en attente pourra être exigée afin de permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsque celui-ci aura fait l'objet d'une mise en souterrain.
12. Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit (fibre optique) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

Article 5 AU : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 AU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions peuvent être édifiées partout par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique.
2. L'implantation des annexes telles que les garages est interdite en limite de voie publique, à l'exception des carports (abris automobile ajouré).
3. Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pente, etc.) et pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé

un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 7 AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Disposition générale :

1. Les constructions peuvent être édifiées partout par rapport aux limites séparatives.
2. Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 8 AU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être aménagées une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 9 AU : Emprise au sol

1. Pour les constructions à usage d'activités, le coefficient d'emprise au sol maximal est de 40 %.

Article 10 AU : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport :
 - au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès au terrain ;
 - au niveau moyen de l'assiette de la construction, pour les terrains en pente.
2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales :

3. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **10 mètres** à l'égout du toit ou à la base de l'acrotère.
4. Au-dessus de 10 mètres il peut être aménagé au maximum un étage en attique, dont le volume est limité sur un plan partant de la hauteur maximale au droit de l'acrotère et incliné à 50°.
5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 11 AU : Aspect extérieur

Rappel : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Toitures :

1. Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène.
2. La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures à deux pans aux pentes comprises entre 30° et 50°.
3. En dérogation au point 2, les toitures terrasses totales ou partielles sont autorisées.
4. Tous les types de dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple sont autorisés à condition d'une bonne intégration visuelle.

Façades :

5. L'emploi à nu de matériaux qui doivent être revêtus sont interdits.
6. Tous les tons utilisés en façade devront être choisis dans des tons de beige pisé, ocre clair (voir nuancier en annexe).
7. Les tons des menuiseries et des volets doivent être choisis dans les teintes présentées au nuancier (voir nuancier en annexe).

Remblais :

8. Les remblais talutés ne modifieront pas la pente naturelle du terrain de plus de 10°. Tout effet de « butte » est interdit.

Clôtures :

9. Les clôtures devront présenter un aspect simple, et cohérent avec celui des constructions principales
10. Sont autorisées les clôtures constituées :
 - d'éléments en bois ou ayant l'aspect du bois,
 - d'éléments en fer forgé,
 - d'une haie vive non résineuse, présentant un aspect champêtre (mélange d'espèces végétales),
 - d'un grillage de teinte verte ou grise.
11. Sur voie, en cas de mise en place d'une clôture, celle-ci sera constituée d'un grillage d'une hauteur maximale d'1,50 mètre. Les murs-bahuts ne pourront dépasser 0,60 mètre, le niveau zéro à prendre en compte étant celui du point haut des trottoirs ou des accotements.
12. En limite séparative, la clôture sera constituée d'un grillage ou d'une haie vive dont la hauteur n'excèdera pas 1,80 mètre.

13. Les clôtures et les haies vives ou similaires constituant ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles, ne devront pas gêner la visibilité pour la circulation au carrefour.

Ouvrages techniques :

14. Les ouvrages techniques devront être implantés de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. Elles devront avoir une teinte approchant celle de la couverture ou de la façade. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

Article 12 AU : Stationnement des véhicules

1. Lors de toutes opérations de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins nécessités par l'opération et répondant au minimum aux normes reproduites à l'annexe 3 « Stationnement de véhicules à réaliser » du présent règlement.
2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,50 m, non compris les dégagements.
3. Les places commandées ne sont pas prises en compte dans le nombre d'emplacements.
4. En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à acquérir les places manquantes dans un rayon de 150 m.

Article 13 AU : Espaces libres et plantations

1. 35% au moins de la superficie de chaque terrain de plus de 4 ares doivent être consacrés aux espaces verts, en dehors de toute minéralisation. Il est exigé la plantation d'au moins un arbre par parcelle en pleine terre.
2. En cas de recul par rapport à l'alignement, la partie laissée libre sera principalement aménagée en espace planté, avec un minimum de 15% d'espace en pleine terre, sauf espaces réservés pour les accès et le cas échéant le stationnement.
3. Les arbres seront à moyen développement (de 5 à 10m)

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 AU : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 AU : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 AU : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Cf : article 4 AU.

TITRE IV DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I : Règlement applicable à la zone A

La zone A regroupe tous les espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comporte :

un secteur de zone Aa qui correspond à une zone agricole inconstructible, en raison de la sensibilité paysagère et écologique du secteur.

RAPPEL :

Zones inondables : les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable des terrains identifiés au Plan de Prévention des Risques d'Inondations.

Zones exposées aux mouvements de terrain : les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des prescriptions spéciales tenant compte du caractère instable des terrains identifiés au Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain.

Dans le cas où un terrain est concerné par les deux PPR, la règle la plus contraignante s'applique.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 A sont interdites.
2. En secteur Aa, toute construction nouvelle, à l'exception des constructions et installations mentionnées aux 2°, 6°, 9° et 10° de l'article 2 A.

Article 2 A : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition :
 - qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
 - dans le cas de fouilles archéologiques,
 - qu'ils n'impactent pas les dolines et les milieux humides identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
2. Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux publics.
3. Les aménagements d'intérêt général.
4. Les constructions et les installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles à condition d'être regroupés dans la mesure du possible sur une même unité foncière.
5. Les constructions à usage d'habitation pour l'exploitant à condition :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est liée et nécessaire à l'activité de l'exploitation,
 - que le nombre de logement soit limité à un par exploitation,
 - que les constructions à usage d'habitation et leurs annexes soient situées à moins de 50 mètres des bâtiments agricoles dont l'édification doit être obligatoirement préexistante,
 - que la surface de plancher de l'habitation ne dépasse pas 200 m2 par exploitation.
6. Les extensions limitées des constructions d'habitations existantes non liées à l'activité agricole à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol des bâtiments existants et plafonnée à 50 m2 de surface de plancher.
7. Les opérations, les constructions inscrites en emplacements réservés.
8. Les ruchers et les miradors à condition que l'emprise au sol n'excède pas 4 m2.
9. Les abris de pâture à vocation agricole à condition :
- qu'ils soient ouverts des 2 côtés,
 - que leur nombre soit limité à un par unité foncière,
 - que leurs emprises au sol soient inférieures à 25 m2,
 - et que leurs hauteurs ne dépassent pas 3,5 mètres.
10. Les annexes nouvelles à condition :
- qu'elles soient liées aux habitations et aux occupations préexistantes,
 - que leur nombre soit limité à un par unité foncière,
 - que leurs emprises au sol soient inférieures à 20 m2,
 - et que leurs hauteurs ne dépassent pas 3,5 mètres,
 - qu'elles soient implantées entièrement à moins de 40 mètres du bâtiment d'habitation principal.
11. Les loges d'été à condition :
- qu'elles soient dépourvus de fondations,
 - que leur nombre soit limité à une par unité foncière,
 - que leurs emprises au sol soient inférieures à 100 m2,
 - et que leurs hauteurs ne dépassent pas 3,5 mètres.
12. La suppression ou la réduction du linéaire ou de la superficie des éléments paysagers et écologiques identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme sont interdites. Leur entretien (coupe, élagage et plantations nouvelles) est néanmoins possible dans le respect des prescriptions de protection décrites en annexe 1.
13. Les installations et les travaux divers sur les milieux humides identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont autorisés à condition d'être nécessaires à la sauvegarde du caractère humide, à l'amélioration fonctionnement hydraulique, ainsi qu'à la prévention des risques naturels.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 3 A : Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès :

1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage (instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil), d'au moins 3 mètres de largeur.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
3. Aucun accès véhicule ne peut se faire depuis un chemin piéton ou une piste cyclable.
4. Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité desdites voies et des personnes utilisant ces accès. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

Voirie publique ou privée :

5. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
6. Les voies nouvelles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.

Article 4 A : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable :

1. Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eaux usées :

2. En attente de système public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.
3. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.
4. Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux de ruissellement :

5. L'aménagement privilégiera, chaque fois que cela est possible, l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie. De manière générale, on veillera à limiter l'imperméabilisation du sol.
6. Dans le cadre d'une opération d'aménagement, les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.
7. En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.
8. Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.
9. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.

Électricité et télécommunications :

10. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.
11. En cas de réseaux aériens, la pose de gaines enterrées en attente pourra être exigée afin de permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsque celui-ci aura fait l'objet d'une mise en souterrain.

Article 5 A : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 A : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent respecter un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement.
2. Le long de la RD 437 classée en grande voie de circulation, un recul de 75 mètres de part et d'autre de cette devra être respecté.

Dispositions particulières :

3. Les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, comprises entre 0 et 1,50 mètres.

Article 7 A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. L'implantation des constructions doit se faire en respectant un recul minimal de 4 mètres.

Article 8 A : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 9 A : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 A : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport :
 - au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès au terrain ;
 - au niveau moyen de l'assiette de la construction, pour les terrains en pente.
2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales :

3. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.
4. Au-dessus de 7 mètres, il peut être aménagé au maximum un étage sous comble ou en attique, dont le volume est limité sur un plan partant de la hauteur maximale au droit de l'acrotère et incliné à 50°.
5. La hauteur maximale des constructions à usage agricole ne peut excéder :
 - **9 mètres** à l'égout du toit,
 - **12 mètres au point le plus haut de la construction.**
6. La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,5 mètres **au point le plus haut de la construction.**

Article 11 A : Aspect extérieur

Rappel : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Remblais :

1. Les remblais talutés ne modifieront pas la pente naturelle du terrain de plus de 10°. Tout effet de « butte » est interdit.

Toitures et façades :

2. Les bâtiments d'exploitation agricole principaux seront couverts d'une toiture à deux pans, avec un angle supérieur à 20%. Les extensions pourront être composées d'un seul pan de toiture.
3. Les constructions à usage d'habitation devront présenter une toiture à deux pans, ou une toiture plate (moins de 6°).
4. L'utilisation de couleurs vives, blanches, ou réfléchissantes est interdite.
5. Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, ainsi que l'ensemble des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
6. Les bardages bois utilisés comme revêtements de façade devront être majoritairement laissés à leur teinte de vieillissement naturel.
7. Les dispositifs d'exploitation d'énergie renouvelable sont autorisés sur les bâtiments nécessaires à l'exploitation.

Article 12 A : Stationnement des véhicules

8. Le stationnement des véhicules sera assuré hors des voies publiques et hors des voies privées desservant plusieurs propriétés.

Article 13 A : Espaces libres et plantations

9. Les espaces non bâtis devront être aménagés ou plantés.
10. Tout projet devra faire l'objet d'un aménagement paysager et de plantations permettant l'insertion paysagère des constructions.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 A : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 A : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 A : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE V DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre I : Règlement applicable à la zone N

La zone N est une zone naturelle peu ou pas desservie par des équipements publics, représente l'ensemble des terrains à protéger ou à préserver en raison de leur valeur environnementale, écologique ou paysagère.

Elle recouvre des espaces naturels de grande étendue, mais d'aspects et d'usages très variés : boisements, prairies permanentes, abords des cours d'eaux, zones humides, friches, etc.

Dans leur ensemble, ces espaces constituent la trame paysagère de la commune et s'inscrivent également dans des écosystèmes plus vastes, dont ils contribuent à assurer la continuité dans le temps et dans l'espace.

RAPPEL :

Zones inondables : les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable des terrains identifiés au Plan de Prévention des Risques d'Inondations.

Zones exposées aux mouvements de terrain : les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des prescriptions spéciales tenant compte du caractère instable des terrains identifiés au Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain.

Dans le cas où un terrain est concerné par les deux PPR, la règle la plus contraignante s'applique.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 N : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 N sont interdites.

Article 2 N : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition :
 - qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
 - dans le cas de fouilles archéologiques,
 - qu'ils n'impactent pas les dolines et les milieux humides identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
2. Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux publics.
3. Les installations légères destinées à favoriser la découverte des milieux naturels et l'éducation du public à l'environnement, (telles que passerelles, pontons, bornes pédagogiques etc.) ou à la pratique sportive (type parcours de santé).
4. Les extensions limitées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol plafonnée à 50 m² ;
5. Les opérations, les constructions inscrites en emplacements réservés ;

6. Les ruchers et les miradors à condition que l'emprise au sol n'excède pas 4 m² ;
7. Les clôtures de pâtures ;
8. Les abris de pâture à vocation agricole à condition :
 - qu'ils soient ouverts des 2 côtés,
 - que leur nombre soit limité à un par unité foncière,
 - que leurs emprises au sol soient inférieures à 25 m²,
 - et que leurs hauteurs ne dépassent pas 3,5 mètres.
9. Les annexes nouvelles à condition :
 - qu'elles soient liées aux habitations et aux occupations préexistantes,
 - que leur nombre soit limité à un par unité foncière,
 - que leurs emprises au sol soient inférieures à 20 m²,
 - et que leurs hauteurs ne dépassent pas 3,5 mètres,
 - qu'elles soient implantées entièrement à moins de 40 mètres du bâtiment d'habitation principal.
10. La suppression ou la réduction du linéaire ou de la superficie des éléments paysagers et écologiques identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme sont interdites. Leur entretien (coupe, élagage et plantations nouvelles) est néanmoins possible dans le respect des prescriptions de protection décrites en annexe 1.
11. Les installations et les travaux divers sur les milieux humides identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont autorisés à condition d'être nécessaires à la sauvegarde du caractère humide, à l'amélioration fonctionnement hydraulique, ainsi qu'à la prévention des risques naturels.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 3 N : Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès :

1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage (instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil), d'au moins 3 mètres de largeur.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
3. Aucun accès véhicule ne peut se faire depuis un chemin piéton ou une piste cyclable.
4. Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité desdites voies et des personnes utilisant ces accès. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

Voirie publique ou privée :

5. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
6. Les voies nouvelles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.

Article 4 N : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable :

1. Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eaux usées :

2. En attente de système public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.
3. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.
4. Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux de ruissellement :

5. L'aménagement privilégiera, chaque fois que cela est possible, l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie. De manière générale, on veillera à limiter l'imperméabilisation du sol.
6. Dans le cadre d'une opération d'aménagement, les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.
7. En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.
8. Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.
9. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.

Électricité et télécommunications :

10. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.
11. En cas de réseaux aériens, la pose de gaines enterrées en attente pourra être exigée afin de permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsque celui-ci aura fait l'objet d'une mise en souterrain.

Article 5 N : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 N : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions peuvent être édifiées partout par rapport aux limites de voies et emprises publiques.
2. Le long de la RD 437 classée en grande voie de circulation, un recul de 75 mètres de part et d'autre de cette devra être respecté.

Article 7 N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent être édifiées partout par rapport aux limites séparatives.

Article 8 N : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 N : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 N : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport :
 - au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès au terrain ;
 - au niveau moyen de l'assiette de la construction, pour les terrains en pente
2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales :

3. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit ou à la base de l'acrotère,
4. Au-dessus de 7 mètres, il peut être aménagé au maximum un étage sous comble ou en attique, dont le volume est limité sur un plan partant de la hauteur maximale au droit de l'acrotère et incliné à 50°.
5. La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,5 mètres **au point le plus haut de la construction.**

Article 11 N : Aspect extérieur

Rappel : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Remblais :

1. Les remblais talutés ne modifieront pas la pente naturelle du terrain de plus de 10°. Tout effet de « butte » est interdit.

Façades :

2. L'utilisation de couleurs vives, blanches, ou réfléchissantes est interdite.
3. Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, ainsi que l'ensemble des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

4. Les bardages bois utilisés comme revêtements de façade devront être majoritairement laissés à leur teinte de vieillissement naturel.

Article 12 N : Stationnement des véhicules

1. Le stationnement des véhicules sera assuré hors des voies publiques et hors des voies privées desservant plusieurs propriétés.

Article 13 N : Espaces libres et plantations

Non réglementé.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 N : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 N : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 N : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

