

CHAUSSAN

Département du Rhône

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION DE LA MODIFICATION

Novembre 2007

4 - REGLEMENT

Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour, Le Maire <i>(Nom, Prénom Qualité)</i>	Dernière révision approuvée le	7 Novembre 2005
	Modification approuvée le	
Pour copie conforme, Le Maire		



Richard BENOIT, Architecte - Urbaniste - **Philippe GAUDIN**, Paysagiste
Danièle GOUIN, Architecte d'intérieur - SCM Atelier du Triangle
Espace Entreprises Mâcon Loché - 128 rue Pouilly-Vinzelles - 71 000 MACON
Tél: 03 85 38 46 46 - Fax: 03 8538 78 20 - Email : atelier.triangle@wanadoo.fr

SOMMAIRE

<u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....</u>	<u>1</u>
---	-----------------

<u>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	<u>7</u>
--	-----------------

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.A.....	8
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B.....	14

<u>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	<u>21</u>
--	------------------

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.U.1.....	22
CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.U.I.1	29
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU2	36

<u>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	<u>41</u>
---	------------------

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	42
--	----

<u>TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</u>	<u>48</u>
--	------------------

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N.....	49
--	----

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.14 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **CHAUSSAN**, sans exclusive aucune.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1 - Les articles du Règlement National d'Urbanisme dits d'ordre public dont la liste figure à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme et qui demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ces articles concernent :

- * R 111-2 : salubrité et sécurité publique
- * R 111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestige archéologique
- * R 111-4 : desserte (sécurité des usagers) – accès – stationnement
- * R 111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement
- * R 111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire
- * R 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

2 - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété qui font l'objet de l'annexe n° 2 de ce Plan Local d'Urbanisme.

3 - Si elles sont plus restrictives les règles de ce Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à celles des lotissements approuvés avant l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme aux tiers, sous réserve des dispositions de l'article L 315-8 du code de l'urbanisme.

Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du P.L.U. qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du Plan Local d'Urbanisme dans les conditions prévues à l'article L 315.4 du Code de l'Urbanisme.

4 – L'article L 111-7 du code de l'urbanisme qui fixe la liste des cas où il peut être sursis à statuer sur une demande d'autorisation d'utiliser ou d'occuper le sol.

5 – L'article L 421-5 du code de l'urbanisme qui permet de refuser un permis de construire, si le terrain n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zone naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n° 3 du dossier.

Les plans comportent aussi :

- les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme

- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L 123.17 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone UA, zone centrale dense

La zone UB, zone d'extension récente

Le secteur UBL, réservé aux équipements collectifs à vocation socioculturelle ou sportive.

3 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone AU1, zone à urbaniser à la périphérie immédiate de laquelle les équipements ont une capacité suffisante pour desservir.

La zone A.U.i.1, zone réservée à l'accueil d'activités.

La zone AU2, zone à urbaniser pour laquelle les voies publiques et réseaux existants à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

4 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone A, zone agricole où des aménagements liés à l'activité agricole sont autorisés.

Le secteur As, dont la vocation agricole est reconnue, mais qui n'est, pour l'instant, pas destiné à recevoir de nouveaux bâtiments.

5 - Les zones naturelles ou forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone N, zone naturelle strictement protégée :

Le secteur Nh, secteur de la zone naturelle dans lequel sont autorisés l'aménagement et l'extension des bâtiments existants

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

La notion d'extension mesurée des bâtiments existants :

Il s'agit à la fois d'extension horizontale, de surélévation, de transformation de surface hors-œuvre brute en surface hors-œuvre nette.

La "mesure" est appréciée vis-à-vis de deux critères :

- l'habitabilité : 'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement ou doit permettre l'exercice plus commode d'une activité sans en changer l'importance.
- la qualité du site : plus le site est sensible ou à surveiller, plus il sera fait preuve de vigilance dans l'étendue, mais surtout dans les modalités de l'extension.

La notion de hauteur d'une construction :

La hauteur d'une construction est mesurée sur une même verticale à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Cette hauteur peut être déterminée de deux façons :

- hauteur exprimées en mètres
- hauteur exprimée en niveaux

La notion d'aménagement :

Tous travaux (même créateur de SHON) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

La notion reconstruction après sinistre :

Le droit à reconstruction est limité aux bâtiments dont le clos et couvert étaient encore assurés à la date de publication du P.L.U., c'est à dire ayant subi une destruction pour quelque cause que ce soit après la date de publication du P.O.S.

La notion d'exploitation agricole :

L'exploitation agricole est une unité économique dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures pratiquées par les exploitants.

Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont :

- des constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (hangars, granges, bâtiments d'élevage, serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation...);
- des constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation lorsqu'elles sont nécessaires au bon fonctionnement de celle-ci (surveillance, entretien...);
- des bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité d'élevage ou de culture (coopérative agricole...)
- des aménagements accessoires, dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire, tels que gîtes ruraux, local de ventes des produits de la ferme...

ARTICLE 6 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L441.1 et R441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L442.1 et R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L123.1 et L130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311.1 du Code Forestier.
- En application de l'Article R111.3.2 du Code de l'Urbanisme et du décret du 5 Février 1986, les permis de construire, de lotir ou de démolir, les autorisations de travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme, peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de

l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. La mise en œuvre de cette réglementation est du ressort du Service Régional de l'Archéologie.

- Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement notamment les eaux de vidange des bassins de natation, est soumis à l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet.
- En l'absence de réseau public d'eau potable, le pétitionnaire doit obtenir une autorisation préfectorale de prélever dans le milieu naturel en vue de la consommation humaine s'il s'agit d'une distribution collective privée ou de faire une déclaration au préfet s'il s'agit d'une utilisation à usage personnel ou privé."

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX **ZONES URBAINES**

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.A

La zone U.A a une fonction principale d'habitat. Elle comprend aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes.

Elle concerne la partie dense ancienne du bourg actuelle dans laquelle les constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement des voies et en ordre continu.

SECTION 1 **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

ARTICLE UA-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I) Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole.
- Le stationnement des caravanes isolées
- Camping et caravanage
- Les dépôts de véhicules (article R 442-2)
- Les parcs de loisirs (article R 442-2)
- Les exhaussements et affouillements du sol (article R 442-2) qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone, et ceux qui sont susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux.
- Les carrières

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L430.1 du Code de l'Urbanisme.

La plupart des modes d'occupation du sol relevant de l'habitat, des fonctions urbaines et des activités sont autorisées, sous réserve des dispositions ci-après :

1 - Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations classées pour la protection de l'environnement, ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants. Leur SHON totale est limitée à 400 m².

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.A. - 3 - ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE U.A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissements des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou en cas d'absence de réseau, il pourra être imposé des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu.

4) Electricité, éclairage public, télécommunications et autres réseaux câblés

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone, de réseaux câblés et d'éclairage public doivent être, dans la mesure du possible, établis en souterrain.

ARTICLE U.A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune surface minimale n'est imposée.

ARTICLE U.A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

L'implantation dans le prolongement des constructions voisines peut être imposée.

La construction de bâtiment en retrait important de l'alignement peut être autorisée lorsque des bâtiments existants assurent la conservation des perspectives de rue.

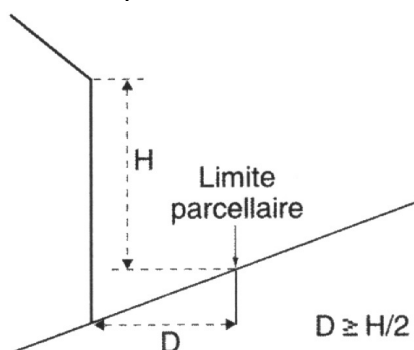
ARTICLE U.A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Construction en ordre continu à l'alignement des voies :

La construction doit être implantée sur une des limites séparatives.

Construction de bâtiment en retrait important de l'alignement lorsque des bâtiments existants assurent la conservation des perspectives de rue.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.



Cas particuliers :

Une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivant :

- la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- pour des ouvrages techniques publics
- Pour les piscines, le retrait minimum par rapport à la limite séparative est deux mètres mesurés par rapport au bord du bassin.
- Dans le cas d'abri de jardin dont la SHOB est inférieure à 10 m², ceux-ci peuvent être implantés à proximité de la limite séparative,

sinon ils respecteront un retrait minimum de 2 mètres par rapport à cette limite.

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

La distance entre deux bâtiments n'est pas réglementée.

ARTICLE U.A.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE U.A.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction doit s'harmoniser avec l'environnement bâti, avec un maximum de R+2 (3 niveaux).

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'"intérêt collectif".

ARTICLE U.A 11 - ASPECT EXTERIEUR

- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes:

- Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements, aspect de murs de façades et de couverture.

- Les couvertures, les enduits, les ouvertures, les menuiseries, et les huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

a) Toitures

- Les toitures doivent avoir deux trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe. Leur pente est comprise entre 25 et 40 %.

- Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

- Les toitures doivent avoir un débord compris entre 40 et 60 centimètres en façade, 20 et 30 centimètres en pignon. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 40 à 60 centimètres.

- Des gouttières doivent être prévues.

- Les couvertures devront présenter un aspect de tuile demi-ronde, ou faiblement galbée, à emboîtement ou non, d'une couleur et d'un type conforme à l'une de celles déposées en Mairie. Dans tous les cas la sous-face apparente en débord sera habillée d'un voligeage cloué sur les chevrons. En cas de restauration de toiture, cette dernière peut présenter un aspect identique à celui de la couverture existante.

- Pour les fenêtres de toiture sont seules autorisées les ouvertures intégrées à la pente du toit.

- Les toitures terrasses ne seront tolérées que sur des bâtiments annexes de faible importance ou comme éléments restreints de liaison.

- Des aménagements différents pourront être acceptés dans le cas de l'intégration de panneaux ou capteurs solaires en toiture. Toutefois cette intégration devra se faire en harmonie avec le site et le paysage bâti environnant.

b) Ouvertures :

- Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et leur dimension.

c) Ouvrages en saillie

- Ne sont autorisés que les balcons intégrés au volume du bâtiment, soutenus par des murs ou des poteaux en maçonnerie ou en bois.

- Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade visibles depuis l'espace public sont interdites, sauf impératif technique.

- Les antennes paraboliques ne sont autorisées que si elles sont masquées par rapport à la vision depuis l'espace public.

d) Eléments de surface:

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

- Dans le cas d'enduit, les teintes de ceux-ci, doivent être conformes à l'une de celles déposées en Mairie.

- Les joints en saillie sont interdits. Ils doivent être de la nuance de la pierre du mur jointoyé et teintés dans la masse.

e) Clôtures:

- En limite d'emprise publique, les clôtures doivent être d'aspect sobre, en continuité avec le mur de la façade en alignement.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX BÂTIMENTS EXISTANTS

- En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et d'aspect du bâtiment existant soit respectée.

ARTICLE U.A.12 - STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé :

- Pour un logement dont la SHON est inférieure ou égale à 60 m² : 1 place, au minimum
- Pour un logement dont la SHON est supérieure à 60 m² : 2 places, au minimum.

Les portes de garage ouvrant sur l'emprise publique devront être traitées avec soin au niveau de l'aspect et au niveau de la sécurité.

Toutefois, dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

ARTICLE U.A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B

La zone U.B a une fonction principale d'habitat. Elle comprend aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes.

Elle concerne les quartiers en périphérie directe du centre ancien et la zone du Charmay, à l'articulation entre la forme urbaine ancienne dense et les formes pavillonnaires plus récentes. On trouve aussi dans cette zone des immeubles collectifs récents. Les constructions s'y édifient généralement en retrait par rapport aux voies en ordre discontinu, mais aussi parfois à l'alignement des voies et en ordre continu.

Elle comprend un secteur UBL dans lequel sont autorisées les équipements collectifs à usage socio-culturel ou sportif.

Il existe un secteur UBgf touché par des risques géologiques faibles. Des informations plus complètes sur les risques géologiques sont disponibles dans le rapport d'études géotechniques (en annexes).

SECTION 1 **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

ARTICLE UB-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I) Sont interdites :

- Les constructions à usage agricole.
- Le stationnement des caravanes isolées
- Camping et caravanage
- Les dépôts de véhicules
- Les parcs de loisirs
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone, et ceux qui sont susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux.
- Les carrières

ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

La plupart des modes d'occupation du sol relevant de l'habitat, des fonctions urbaines et des activités sont autorisées, sous réserve des dispositions ci-après :

1 - Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations classées pour la protection de l'environnement, ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants. Leur SHON totale est limitée à 400 m².

Toutefois, dans le secteur UBL ne sont autorisées que :

Les équipements collectifs à vocation socio-culturelle ou sportive, ainsi que toutes constructions ou annexes qui seraient nécessaires à leur bon fonctionnement

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.B.3 - ACCES ET VOIRIE

Dans le cas d'un lotissement, la voirie principale ne pourra avoir une plateforme d'une largeur inférieure à 11 m. avec une chaussée de 6 mètres de large minimum.

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

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

ARTICLE U.B.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissements des eaux pluviales et de ruissellement :

Les détails « techniques » ne relevant pas du code de l'urbanisme seront donnés pour information dans le Règlement, afin d'apporter aux pétitionnaires la connaissance des autres contraintes qui s'imposent à lui lors de la construction :

A titre d'information, il est rappelé que pour toute surface imperméabilisée nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses...) ou existante modifiée un dispositif de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales adapté à la nature des sols doit être défini et réalisé pour assurer l'infiltration ou la rétention sur place des eaux de ruissellement correspondantes à une pluie de fréquence décennale, a minima. Ce dispositif peut être réalisé selon la nature du sol sous forme de tranchées d'infiltration ou de puits perdu, ou de bassin de rétention. Dans ce dernier cas, le rejet du bassin est régulé avec un débit de fuite de 2 litres par seconde.

Ce débit de fuite est rejeté soit au milieu naturel, soit au réseau public d'eaux pluviales, s'il existe. Les rejets d'eaux pluviales ne sont pas acceptés sur la voie publique, dès lors qu'il existe un réseau d'égout pluvial susceptible de les recevoir. Si un tel réseau n'existe pas, ces rejets sont acceptés dans les caniveaux, fossés, etc. et sont toujours interdits sur la chaussée.

A titre d'information, des précisions complémentaires sont indiquées dans le schéma directeur d'assainissement.

4) Electricité, éclairage public, télécommunications et autres réseaux câblés

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone, de réseaux câblés et d'éclairage public doivent être, dans la mesure du possible, établis en souterrain.

ARTICLE U.B.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune surface minimale n'est imposée.

ARTICLE U.B.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation automobile existantes ou à créer.

Cas particuliers :

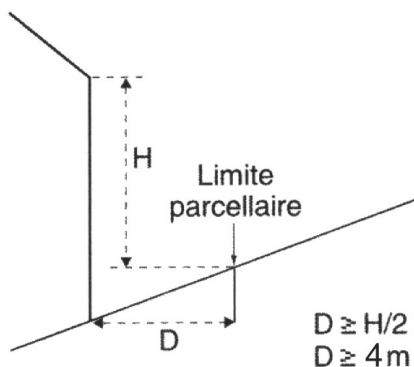
Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée ou même imposée, lorsque la configuration du bâti environnant le justifie et notamment :

- lorsque l'implantation particulière des volumes construits sur les propriétés contiguës le justifie,
- Pour l'implantation de garage ou d'un bâtiment annexe quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.

- Pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue, à condition que l'extension respecte, par rapport à l'emprise publique, le même retrait que la construction existante.
- la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- dans le cas d'ouvrages techniques publics.
- Pour les piscines, le retrait minimum par rapport à la limite d'emprise publique est deux mètres mesurés par rapport au bord du bassin.
- Dans le cas d'abri de jardin dont la SHOB est inférieure à 10 m², ceux-ci peuvent être implantés à proximité de la limite séparative, sinon ils respecteront un retrait minimum de 2 mètres par rapport à cette limite.

ARTICLE U.B.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Dans le cas où le bâtiment jouxte la limite séparative, sa hauteur, sur la façade à proximité de la limite ne pourra dépasser 4 m.

Cas particuliers :

Une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivant

- la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- Pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue, à condition que l'extension respecte, par rapport à la limite séparative, le même retrait que la construction existante.
- Dans le cas de deux constructions mitoyennes édifiées simultanément en limite séparative sur deux parcelles différentes.
- pour des ouvrages techniques publics

- Pour les piscines, le retrait minimum par rapport à la limite séparative est deux mètres mesurés par rapport au bord du bassin.
- Dans le cas d'abri de jardin dont la SHOB est inférieure à 10 m², ceux-ci peuvent être implantés à proximité de la limite séparative, sinon ils respecteront un retrait minimum de 2 mètres par rapport à cette limite.

ARTICLE U.B.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance n'est pas réglementée.

ARTICLE U.B.9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol est de 0,5 maximum.

ARTICLE U.B.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut ne doit pas excéder 9 m. quelle que soit la façade concernée.

Toutefois, une hauteur différente pourrait être acceptée, ou même imposée, dans le cas où les volumes des constructions voisines le justifieraient, notamment dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par harmonisation des lignes d'égout ou de faîtage ; et aussi en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'"intérêt collectif".

ARTICLE U.B 11 - ASPECT EXTERIEUR

- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes:

- Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements, aspect de murs de façades et de couverture..

- Les couvertures, les enduits, les ouvertures, les menuiseries, et les huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

En particulier, dans le secteur UBqf, on limitera les mouvements de terre en déblais ou remblais à 3 m. de haut avec talutage définitif à 3H/2V dans les faciès d'altération du rocher et 1H/1V dans le rocher sain.

a) Toitures

- Les toitures doivent avoir deux trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe. Leur pente est comprise entre 25 et 40 %.
- Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.
- Les couvertures devront présenter un aspect de tuile demi-ronde, ou faiblement galbée, à emboîtement ou non., d'une couleur et d'un type conforme à l'une de celles déposées en Mairie. Dans tous les cas la sous-face apparente en débord sera habillée d'un voligeage cloué sur les chevrons. En cas de restauration de toiture, cette dernière peut présenter un aspect identique à celui de la couverture existante.
- Pour les fenêtres de toiture sont seules autorisées les ouvertures intégrées à la pente du toit.
- Les toitures terrasses ne seront tolérées que sur des bâtiments annexes de faible importance ou comme éléments restreints de liaison.
- Des aménagements différents pourront être acceptés dans le cas de l'intégration de panneaux ou capteurs solaires en toiture. Toutefois cette intégration devra se faire en harmonie avec le site et le paysage bâti environnant.
- D'autres types de toitures peuvent être autorisés pour les bâtiments publics, équipements collectifs ou établissement recevant du public marquant une singularité.

b) Ouvertures :

- Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et leur dimension.

c) Ouvrages en saillie

- Les antennes paraboliques ne sont autorisées que si elles sont masquées par rapport à la vision depuis l'espace public.

d) Eléments de surface:

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Dans le cas d'enduit, les teintes de ceux-ci, doivent être conformes à l'une de celles déposées en Mairie.

e) Clôtures:

- En limite d'emprise publique, les clôtures doivent être d'aspect sobre, en harmonie avec le bâtiment principal. Les murets en soubassement ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1 mètre.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX BÂTIMENTS EXISTANTS

- En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et d'aspect du bâtiment existant soit respectée.

ARTICLE U.B.12 - STATIONNEMENT

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

- Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé au minimum 2 places par logement.

Toutefois, dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

ARTICLE U.B.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.B.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,3 maximum.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX **ZONES A URBANISER**

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.U.1

La zone A.U.1, actuellement peu équipée, est destinée à l'extension de l'agglomération.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes.

Ces installations et constructions doivent être réalisées dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

SECTION 1 **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

ARTICLE AU.1-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I) Sont interdites :

- Les constructions à usage agricole.
- Le stationnement des caravanes isolées
- Camping et caravanage
- Les dépôts de véhicules
- Les parcs de loisirs
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone, et ceux qui sont susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux.
- Les carrières

ARTICLE AU.1-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1 - L'extension des bâtiments existants avec ou sans changement de destination est autorisée à condition de rester mesurée, ainsi que la création de leurs annexes fonctionnelles. Le changement de destination doit, toutefois, être compatible avec la vocation principale d'habitat de la zone.

2 - En cas de destruction par sinistre, la reconstruction sur un même terrain d'un bâtiment est autorisée à condition que celui-ci reste de même destination et de même surface de plancher hors œuvre nette que le bâtiment détruit.

3 – Les équipements collectifs.

4 – Les équipements d'infrastructure.

5 - Les constructions à usage d'habitation ou d'activités isolées (commerce, artisanat, industrie, entrepôts, bureaux ou services...) ne sont admises que si elles sont compatibles avec un aménagement cohérent de la zone et en particulier avec le schéma d'orientation de la zone. Dans ce but, il est indispensable que l'aménagement envisagée présente les caractères suivants:

- ° Il doit garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructures internes de la zone prévus par les orientations d'aménagement et nécessaires à l'aménagement projeté seront opérationnels lors de la réalisation de celle-ci.

- ° Il ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste du quartier.

- ° Il doit être compatible avec la réalisation à terme du schéma d'aménagement tel que présenté dans le document d'orientation particulière du présent document d'urbanisme.

De plus, les constructions à usage d'activités industrielles ou d'entrepôts, et les installations classées, sont admises à condition :

- ° qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation de la zone urbaine,

- ° qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,

- ° que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

- ° que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

6 - Les affouillements et exhaussements du sol, sont admis à condition :

- ° qu'ils soient liés et nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.U.1-3 - ACCES ET VOIRIE

La voirie principale de la zone AU1 au lieu-dit « La Grange » permettant la liaison entre la RD34 et la RD667 ne pourra avoir une plate-forme d'une largeur inférieure à 11 m. avec une chaussée de 6 mètres de large minimum.

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

ARTICLE A.U.1-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissements des eaux pluviales et de ruissellement :

Les détails « techniques » ne relevant pas du code de l'urbanisme seront donnés pour information dans le Règlement, afin d'apporter aux pétitionnaires la connaissance des autres contraintes qui s'imposent à lui lors de la construction :

A titre d'information, il est rappelé que pour toute surface imperméabilisée nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses...) ou existante modifiée un dispositif de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales adapté à la nature des sols doit être défini et réalisé pour assurer l'infiltration ou la rétention sur place des eaux de ruissellement correspondantes à une pluie de fréquence décennale, a minima. Ce dispositif peut être réalisé selon la nature du sol sous forme de tranchées d'infiltration ou de puits perdu, ou de bassin de rétention. Dans ce dernier cas, le rejet du bassin est régulé avec un débit de fuite de 2 litres par seconde.

Ce débit de fuite est rejeté soit au milieu naturel, soit au réseau public d'eaux pluviales, s'il existe. Les rejets d'eaux pluviales ne sont pas acceptés sur la

voie publique, dès lors qu'il existe un réseau d'égout pluvial susceptible de les recevoir. Si un tel réseau n'existe pas, ces rejets sont acceptés dans les caniveaux, fossés, etc. et sont toujours interdits sur la chaussée.

A titre d'information, des précisions complémentaires sont indiquées dans le schéma directeur d'assainissement.

5) Électricité, éclairage public, télécommunications et autres réseaux câblés

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone, de réseaux câblés et d'éclairage public doivent être, dans la mesure du possible, établis en souterrain.

ARTICLE A.U.1-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune surface minimale n'est imposée.

ARTICLE A.U.1-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées soit en limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation automobile existantes ou à créer, soit en retrait de ces dernières dès lors qu'elles s'insèrent au projet urbain.

L'orientation d'aménagement indique le secteur dans lequel une implantation à proximité de limite d'emprise de la voie est obligatoire.

Cas particuliers :

Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée ou même imposée, lorsque la configuration du bâti environnant le justifie et notamment :

- lorsque l'implantation particulière des volumes construits sur les propriétés contiguës le justifie,
- Pour l'implantation de garage ou d'un bâtiment annexe quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
- Pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue, à condition que l'extension respecte, par rapport à l'emprise publique, le même retrait que la construction existante.
- la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- dans le cas d'ouvrages techniques publics.
- Pour les piscines, le retrait minimum par rapport à la limite d'emprise publique est deux mètres mesurés par rapport au bord du bassin.
- Dans le cas d'abri de jardin dont la SHOB est inférieure à 10 m², ceux-ci peuvent être implantés à proximité de la limite séparative, sinon ils respecteront un retrait minimum de 2 mètres par rapport à cette limite.

ARTICLE A.U.1-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit sur la limite séparative, soit en retrait de celle-ci.

ARTICLE A.U.1-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance n'est pas réglementée.

ARTICLE A.U.1-9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol est de 0,5 maximum.

ARTICLE A.U.1-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut ne doit pas excéder 9 m. quelle que soit la façade concernée.

Toutefois, une hauteur différente pourrait être acceptée, ou même imposée, dans le cas où les volumes des constructions voisines le justifieraient, notamment dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par harmonisation des lignes d'égout ou de faîtage ; et aussi en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'"intérêt collectif".

ARTICLE A.U.1-11 - ASPECT EXTERIEUR

- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

- Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements, aspect de murs de façades et de couverture..

- Les couvertures, les enduits, les ouvertures, les menuiseries, et les huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

a) Toitures

- Les toitures doivent avoir deux trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe. Leur pente est comprise entre 25 et 40 %.

- Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

- Les couvertures devront présenter un aspect de tuile demi-ronde, ou faiblement galbée, à emboîtement ou non, d'une couleur et d'un type conforme à l'une de celles déposées en Mairie. Dans tous les cas la sous-face apparente en débord sera habillée d'un voligeage cloué sur les chevrons. En cas de restauration de toiture, cette dernière peut présenter un aspect identique à celui de la couverture existante.

- Pour les fenêtres de toiture sont seules autorisées les ouvertures intégrées à la pente du toit.

- Les toitures terrasses ne seront tolérées que sur des bâtiments annexes ne comptant qu'un seul niveau, comme éléments restreints de liaison ou comme petites terrasses accessibles depuis les logements à condition que l'implantation de ces terrasses accessibles prenne en compte les vis-à-vis et limite les nuisances par rapport aux bâtiments existants ou prévus dans la même opération.

- Les toitures terrasses végétalisées peuvent être autorisées sur les bâtiments principaux à condition de ne pas couvrir plus du tiers du bâtiment et d'être parfaitement intégrées à son architecture et au site environnant.

- Des aménagements différents pourront être acceptés dans le cas de l'intégration de panneaux ou capteurs solaires en toiture. Toutefois cette intégration devra se faire en harmonie avec le site et le paysage bâti environnant.

- D'autres types de toitures peuvent être autorisés pour les bâtiments publics, équipements collectifs ou établissements recevant du public marquant une singularité.

b) Ouvertures :

- Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et leur dimension.

c) Ouvrages en saillie

- Les antennes paraboliques ne sont autorisées que si elles sont masquées par rapport à la vision depuis l'espace public.

d) Eléments de surface:

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

- Dans le cas d'enduit, les teintes de ceux-ci, doivent être conformes à l'une de celles déposées en Mairie.

e) Clôtures:

- En limite d'emprise publique, les clôtures doivent être d'aspect sobre, en harmonie avec le bâtiment principal. Les murets en soubassement ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1 mètre. Ponctuellement des murs de clôtures d'une hauteur maximum de 2 mètres pourront être autorisés.

- Dans le cas de bâtiments implantés à proximité de la limite d'emprise publique, des murs de clôtures assurant la continuité de l'image de rue pourront avoir une hauteur maximum de 2 mètres.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX BÂTIMENTS EXISTANTS

- En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et d'aspect du bâtiment existant soit respectée.

ARTICLE A.U.1-12 - STATIONNEMENT

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

- Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé au minimum 2 places par logement.

Toutefois, dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

ARTICLE A.U.1-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.U.1-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,5 maximum.

CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.U.i.1

La zone A.U.i.1 est affectée uniquement aux activités commerciales, artisanales, socio-culturelles et de services. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est une condition de la constructibilité de la zone.

Sa situation et ses aménagements spécifiques la rendent apte à recevoir les implantations qui nécessitent une localisation hors des quartiers urbains et résidentiels.

Les contraintes générales d'environnement s'appliquent néanmoins à tout établissement, notamment dans le cadre de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement qui reste applicable en tout état de cause.

Cette zone est touchée par des risques géologiques moyens. Des informations plus complètes sur les risques géologiques sont disponibles dans le rapport d'études géotechniques (en annexes).

SECTION 1 **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

ARTICLE A.U.i.1-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I) Sont interdites :

- 1** - Les constructions à usage agricole
- 2** - Le stationnement des caravanes isolées
- 3** - Camping et caravanage
- 4** - Les parcs de loisirs
- 5** - Les carrières

ARTICLE A.U.i.1-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1 - L'ordre de grandeur des nuisances induites des constructions et installations, en particulier des installations classées, doivent demeurer compatibles avec les caractéristiques de la zone (équipements, dessertes...), sa situation et son environnement (proximité d'une zone d'habitat).

2 - Les constructions et installations peuvent être interdites lorsque, compte tenu de leur contexte d'implantation, elles sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité du quartier environnant. En particulier, dans le domaine du bruit, l'émergence du bruit particulier des installations ou de leur fonctionnement, ne devra pas dépasser les valeurs en vigueur.

3 - Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone et si elle sont intégrées au volume des bâtiments d'activités. La surface réservée à l'habitat ne pourra excéder 20% de la surface totale du bâtiment sans dépasser 50 m².

4 - L'aménagement et l'extension des bâtiments existants avec changement de destination ainsi que leurs annexes, à condition que la nouvelle destination corresponde à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

5 - Les affouillements et exhaussements du sol, sont admis à condition d'être liés et nécessaire à un aménagement ou une construction autorisée dans la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.U.i.1-3 - ACCES ET VOIRIE

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

L'aménagement des voiries en remblais/déblais ne devra pas entraîner des talus présentant une pente plus forte que 3H/2V

ARTICLE A.U.i.1-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissements des eaux pluviales et de ruissellement :

- Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics.

Les détails « techniques » ne relevant pas du code de l'urbanisme seront donnés pour information dans le Règlement, afin d'apporter aux pétitionnaires la connaissance des autres contraintes qui s'imposent à lui lors de la construction :

A titre d'information, il est rappelé que pour toute surface imperméabilisée nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses...) ou existante modifiée un dispositif de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales adapté à la nature des sols doit être défini et réalisé pour assurer l'infiltration ou la rétention sur place des eaux de ruissellement correspondantes à une pluie de fréquence décennale, a minima. Ce dispositif peut être réalisé selon la nature du sol sous forme de tranchées d'infiltration ou de puits perdu, ou de bassin de rétention. Dans ce dernier cas, le rejet du bassin est régulé avec un débit de fuite de 2 litres par seconde.

Ce débit de fuite est rejeté soit au milieu naturel, soit au réseau public d'eaux pluviales, s'il existe. Les rejets d'eaux pluviales ne sont pas acceptés sur la voie publique, dès lors qu'il existe un réseau d'égout pluvial susceptible de les recevoir. Si un tel réseau n'existe pas, ces rejets sont acceptés dans les caniveaux, fossés, etc. et sont toujours interdits sur la chaussée.

A titre d'information, des précisions complémentaires sont indiquées dans le schéma directeur d'assainissement.

4) Electricité, éclairage public, télécommunications et autres réseaux câblés

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone, de réseaux câblés et d'éclairage public doivent être, dans la mesure du possible, établis en souterrain.

ARTICLE A.U.i.1-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

ARTICLE A.U.i.1 -6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ouvertes à la circulation automobile.

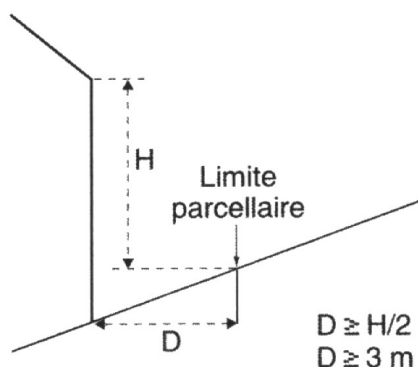
Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- D'équipements d'infrastructure (poste de transformation, réservoirs, poste de refoulement...) nécessaires aux constructions autorisées ou aux services publics.
- De la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures, dans la mesure où cela ne crée pas de problèmes de sécurité.
- De l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

D'autre part, les constructions présenteront un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la crête du talus du ruisseau de Malval.

ARTICLE A.U.i.1 -7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Pour les bâtiments à usage d'habitation ou de bureaux, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



- **Toutefois**, pour les autres constructions, une implantation en limite est possible si la parcelle voisine est en zone A.U.i.1.

- Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- D'équipements d'infrastructure (poste de transformation, réservoirs, poste de refoulement...) nécessaires aux constructions autorisées.
- De la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE A.U.i.1 -8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TENEMENT

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE A.U.i.1 -9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,5 maximum.

ARTICLE A.U.i.1 -10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut ne doit pas excéder 12 m. quelle que soit la façade concernée.

Toutefois, des adaptations pourront être admises pour la création de point singuliers de nature technique tels que cheminées, réservoirs, etc...

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'"intérêt collectif".

ARTICLE A.U.i.1 -11 - ASPECT EXTERIEUR

- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes:

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

Implantation

- Les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain. L'aménagement des plate-formes en déblais/remblais présenteront des talus de pente maximum 3H/2V.

Forme

Les toitures

- La pente des toits des bâtiments sera au maximum de 20 %.
- Des aménagements différents pourront être acceptés dans le cas de l'intégration de panneaux ou capteurs solaires en toiture. Toutefois cette intégration devra se faire en harmonie avec le site et le paysage bâti environnant.

Matériaux

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés est interdit,
- Les enduits blancs, gris ciment ou de couleur vives sont interdits.
- Les parements de façade de couleur vive sont interdits.
- Les toitures seront de couleur rouge brun.
- Les teintes des menuiseries extérieures devront se rapprocher de celles utilisées dans la région. Les teintes trop vives sont interdites.
- Les annexes devront être traitées avec le même soin et dans le même esprit que le bâtiment principal.
- Les enseignes seront intégrées à la façade.

Clôtures

- Elles seront constituées d'un grillage ou d'un treillis soudé de couleur verte, doublé ou non d'une haie vive. Leur hauteur est limitée à 2 mètres.

ARTICLE A.U.i.1 -12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A.U.i.1-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 10% au moins de la surface la parcelle doit être plantée en espaces verts.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.U.i.1 -14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU2

La zone AU2 est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme.

Elle conserve son caractère naturel, peu ou non équipé dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme.

Il s'agit d'une zone pour laquelle les voies publiques et réseaux existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Il existe un secteur AU2gf touché par des risques géologiques faibles. Des informations plus complètes sur les risques géologiques sont disponibles dans le rapport d'études géotechniques (en annexes).

SECTION 1 **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

ARTICLE AU2.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article AU2.2 du présent règlement.

ARTICLE AU2.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1 - L'extension des bâtiments existants avec ou sans changement de destination est autorisée à condition de rester mesurée, ainsi que la création de leurs annexes fonctionnelles. Le changement de destination doit, toutefois, être compatible avec la vocation principale d'habitat de la zone.

2 – les piscines sont admises à condition d'être situées à proximité d'une habitation existante.

3 - En cas de destruction par sinistre, la reconstruction sur un même terrain d'un bâtiment est autorisée à condition que celui-ci reste de même destination et de même surface de plancher hors œuvre nette que le bâtiment détruit.

4 – Les équipements d'infrastructure et les constructions et aménagements qui sont liées à leur réalisation, à condition qu'ils ne compromettent pas l'urbanisation future de la zone.

5- Les affouillements et exhaussements du sol, sont admis à condition :
° qu'ils soient liés et nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU2.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE AU2.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription particulière.

ARTICLE AU2.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

ARTICLE AU2.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation automobile existantes ou à créer.

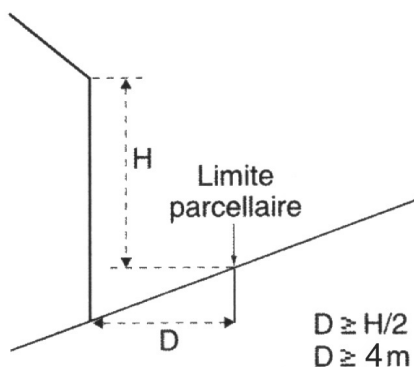
Cas particuliers :

Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée ou même imposée, lorsque la configuration du bâti environnant le justifie et notamment :

- lorsque l'implantation particulière des volumes construits sur les propriétés contiguës le justifie,
- Pour l'implantation de garage ou d'un bâtiment annexe quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
- Pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue, à condition que l'extension respecte, par rapport à l'emprise publique, le même retrait que la construction existante.
- la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- dans le cas d'ouvrages techniques publics.
- Pour les piscines, le retrait minimum par rapport à la limite d'emprise publique est deux mètres mesurés par rapport au bord du bassin.
- Dans le cas d'abri de jardin dont la SHOB est inférieure à 10 m², ceux-ci peuvent être implantés à proximité de la limite séparative, sinon ils respecteront un retrait minimum de 2 mètres par rapport à cette limite.

ARTICLE AU2.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Dans le cas où le bâtiment jouxte la limite séparative, sa hauteur, sur la façade à proximité de la limite ne pourra dépasser 4 m.

Cas particuliers :

Une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivant

- la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- Pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue, à condition que l'extension respecte, par

rapport à la limite séparative, le même retrait que la construction existante.

- Dans le cas de deux constructions mitoyennes édifiées simultanément en limite séparative sur deux parcelles différentes.
- pour des ouvrages techniques publics
- Pour les piscines, le retrait minimum par rapport à la limite séparative est deux mètres mesurés par rapport au bord du bassin.
- Dans le cas d'abri de jardin dont la SHOB est inférieure à 10 m², ceux-ci peuvent être implantés à proximité de la limite séparative, sinon ils respecteront un retrait minimum de 2 mètres par rapport à cette limite.

ARTICLE AU2.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription particulière.

ARTICLE AU2.9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière.

ARTICLE AU2.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription particulière.

ARTICLE AU2. 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions autorisées, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront pas 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.

ARTICLE AU2.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE AU2.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pas de prescription particulière.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU2.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX **ZONES AGRICOLES**

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A. est la partie de la commune qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur As, dont la vocation agricole est reconnu, mais qui n'est, pour l'instant, pas destiné à recevoir de nouveaux bâtiments.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Il existe des secteurs Agf et Asgf touchés par des risques géologiques faibles et des secteurs Agm et Asgm touchés par des risques géologiques moyens. Des informations plus complètes sur les risques géologiques sont disponibles dans le rapport d'études géotechniques (en annexes).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole et au service public ou d'intérêt collectif.

Toutefois, dans le secteur As, sont interdites toutes les constructions nouvelles qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en dehors des constructions à usage agricoles soumises à condition à l'article 2 ci-après.

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans le secteur A, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1 – En cas de destruction par sinistre, la reconstruction sur un même terrain est admise à condition de respecter la même destination et la même SHON.

2 – Les piscines sont admises à condition d'être situées dans l'enceinte de l'exploitation.

3 – Les équipements d'infrastructures (réservoirs, pylônes, postes transfo, ouvrage travaux hydrauliques) et les constructions liées à leur réalisation sont admis à condition de ne pas compromettre la vocation de la zone.

4 - Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone. Toutefois, dans les secteurs de l'Arvin, St Genoux/Le blanc, L'Adret et Le Camp (selon étude hydro-géotechnique) les amplitudes de terrassement sont limitées à 3 mètres en déblai ou en remblai et les pentes des talus seront au maximum de 3H/2V dans le faciès d'altération du rocher. De plus, dans le secteur de l'Adret, fortement penté avec présence locale de petit glissement, on interdira l'apport de nouveaux remblais.

5 – Les bâtiments agricoles repérés au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme sont autorisés à changer de destination dès lors que cela ne compromet pas l'exploitation agricole.

Dans le secteur As, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

1 - La construction de serres nécessaires à l'exploitation agricole

2 - La construction de petits abris pour animaux nécessaires à l'exploitation agricole, d'une superficie de 100 m² maximum et fermés seulement sur trois cotés. Ces abris seront de hauteur limitée et construits avec des matériaux assurant une bonne intégration dans le site (l'utilisation du bardage bois sera privilégiée).

3 - Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

4 – Les bâtiments agricoles repérés au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme sont autorisés à changer de destination dès lors que cela ne compromet pas l'exploitation agricole.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A - 3 - ACCES ET VOIRIE

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

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

ARTICLE A - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Toutefois, à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain. Il conviendra de se reporter à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel, issue du schéma directeur d'assainissement et fournie en annexe.

De plus, dans les secteurs de l'Arvin, St Genoux/Le blanc, L'Adret et Le Camp (selon étude hydro-géotechnique), l'infiltration des eaux usées dans le sol en place est interdite. Dans ces secteurs, on pourra s'orienter vers des filtres à sables drainés verticaux.

3) Assainissements des eaux pluviales et de ruissellement :

- Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics.

- Les détails « techniques » ne relevant pas du code de l'urbanisme seront donnés pour information dans le Règlement, afin d'apporter aux pétitionnaires la connaissance des autres contraintes qui s'imposent à lui lors de la construction :

A titre d'information, il est rappelé que pour toute surface imperméabilisée nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses...) ou existante modifiée un dispositif de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales adapté à la nature des sols doit être défini et réalisé pour assurer l'infiltration ou la rétention sur place des eaux de ruissellement correspondantes à une pluie de fréquence décennale, a minima. Ce dispositif peut être réalisé selon la nature du sol sous forme de tranchées d'infiltration ou de puits perdu, ou de bassin de rétention. Dans ce dernier cas, le rejet du bassin est régulé avec un débit de fuite de 2 litres par seconde.

Ce débit de fuite est rejeté soit au milieu naturel, soit au réseau public d'eaux pluviales, s'il existe. Les rejets d'eaux pluviales ne sont pas acceptés sur la voie publique, dès lors qu'il existe un réseau d'égout pluvial susceptible de les recevoir. Si un tel réseau n'existe pas, ces rejets sont acceptés dans les caniveaux, fossés, etc. et sont toujours interdits sur la chaussée.

A titre d'information, des précisions complémentaires sont indiquées dans le schéma directeur d'assainissement.

ARTICLE A - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Lorsque la construction engendre un rejet d'eau polluée et en l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ne permettrait pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace conformément aux règlement sanitaire en vigueur.

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

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ouvertes à la circulation automobile.

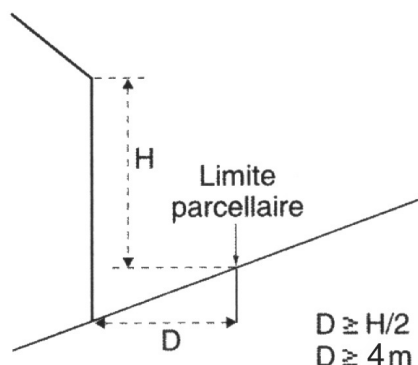
Ce recul minimum est porté à 10 mètres par rapport à une route départementale.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- D'équipements d'infrastructure (poste de transformation, réservoirs, poste de refoulement...) nécessaires aux constructions autorisées ou aux services publics.
- De la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- De l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour les piscines, le retrait minimum par rapport à la limite d'emprise publique est deux mètres mesurés par rapport au bord du bassin.
- Dans le cas d'abri de jardin dont la SHOB est inférieure à 10 m², ceux-ci peuvent être implantés à proximité de la limite séparative, sinon ils respecteront un retrait minimum de 2 mètres par rapport à cette limite.

ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Cas particuliers :

Une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivant

- la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- Pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue, à condition que l'extension respecte, par rapport à la limite séparative, le même retrait que la construction existante.
- pour des ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées.
- Pour les piscines, le retrait minimum par rapport à la limite séparative est deux mètres mesurés par rapport au bord du bassin.
- Dans le cas d'abri de jardin dont la SHOB est inférieure à 10 m², ceux-ci peuvent être implantés à proximité de la limite séparative, sinon ils respecteront un retrait minimum de 2 mètres par rapport à cette limite.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut ne doit pas excéder 9 m. quelle que soit la façade concernée.

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale autorisée est de 12 mètres. Toutefois, des adaptations pourront être admises pour la création de point singuliers de nature technique tels que cheminées, réservoirs, etc...

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'"intérêt collectif".

ARTICLE A - 11 - ASPECT EXTERIEUR

- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes:

- Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements, aspect de murs de façades et de couverture..

- Les couvertures, les enduits, les ouvertures, les menuiseries, et les huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti et conformément aux nuanciers existant en Mairie.

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas défini.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX **ZONES NATURELLES**

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Il s'agit de zones naturelles ou forestières à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou économique...

Elle comprend un secteur Nh dans lequel sont autorisés l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants.

Il existe des secteurs Ngf et Nhgf touchés par des risques géologiques faibles et des secteurs Ngm et Nhgm touchés par des risques géologiques moyens. Des informations plus complètes sur les risques géologiques sont disponibles dans le rapport d'études géotechniques (en annexes).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol en dehors de celles soumises à condition à l'article 2 suivant.

ARTICLE N - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la zone N et le secteur Nh, sont autorisés :

- Les abris pour animaux lorsque leur emprise au sol est inférieure à 35 m² et leur hauteur inférieure à 3,5 m au faîtage. Les abris doivent être en bois, facilement démontables, fermés sur 3 faces. Les abris sont installés sur un sol de terre battue.

- En cas de destruction par sinistre, la reconstruction sur un même terrain est admise à condition de respecter la même destination et la même SHON.

- Les équipements d'infrastructures (réservoirs, pylônes, postes transfo, ouvrage travaux hydrauliques) et les constructions liées à leur réalisation sont admis à condition de ne pas compromettre la vocation de la zone.

- Les constructions et équipements liés et nécessaires à la gestion des milieux naturels sont admis à condition de ne pas compromettre la vocation de la zone.

- Les piscines sont admises à condition d'être situées à proximité d'une habitation existante.

De plus dans le secteur Nh sont autorisées :

- L'aménagement des bâtiments existants avec ou sans changement de destination, ainsi que la création de leurs annexes fonctionnelles (dans la limite de 40 m² de SHOB et limité à un rez-de-chaussée), sont admis à condition qu'ils

soient compatibles avec la vocation de la zone, et, à condition qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins de 60 m².

- Les changements de destination, ne sont admis qu'à usage d'habitat, de bureaux ou de services et d'artisanat.

- L'extension mesurée des bâtiments existants (à condition qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins de 60 m²) est admise, à condition de ne pas dépasser 170 m² de SHON totale.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N - 3 - ACCES ET VOIRIE

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

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

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Toutefois, à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain. Il conviendra de se reporter à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel, issue du schéma directeur d'assainissement et fournie en annexe.

3) Assainissements des eaux pluviales et de ruissellement :

- Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics.

- Les détails « techniques » ne relevant pas du code de l'urbanisme seront donnés pour information dans le Règlement, afin d'apporter aux pétitionnaires la connaissance des autres contraintes qui s'imposent à lui lors de la construction :

A titre d'information, il est rappelé que pour toute surface imperméabilisée nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses...) ou existante modifiée un dispositif de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales adapté à la nature des sols doit être défini et réalisé pour assurer l'infiltration ou la rétention sur place des eaux de ruissellement correspondantes à une pluie de fréquence décennale, a minima. Ce dispositif peut être réalisé selon la nature du sol sous forme de tranchées d'infiltration ou de puits perdu, ou de bassin de rétention. Dans ce dernier cas, le rejet du bassin est régulé avec un débit de fuite de 2 litres par seconde.

Ce débit de fuite est rejeté soit au milieu naturel, soit au réseau public d'eaux pluviales, s'il existe. Les rejets d'eaux pluviales ne sont pas acceptés sur la voie publique, dès lors qu'il existe un réseau d'égout pluvial susceptible de les recevoir. Si un tel réseau n'existe pas, ces rejets sont acceptés dans les caniveaux, fossés, etc. et sont toujours interdits sur la chaussée.

A titre d'information, des précisions complémentaires sont indiquées dans le schéma directeur d'assainissement.

ARTICLE N. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Lorsque la construction engendre un rejet d'eau polluée et en l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ne permettrait pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace conformément aux règlement sanitaire en vigueur.

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

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ouvertes à la circulation automobile.

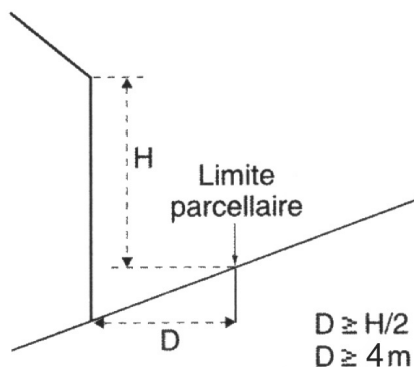
Ce recul minimum est porté à 10 mètres par rapport à une route départementale.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- D'équipements d'infrastructure (poste de transformation, réservoirs, poste de refoulement...) nécessaires aux constructions autorisées ou aux services publics.
- De la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- De l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour les piscines, le retrait minimum par rapport à la limite séparative est deux mètres mesurés par rapport au bord du bassin.
- Dans le cas d'abri de jardin dont la SHOB est inférieure à 10 m², ceux-ci peuvent être implantés à proximité de la limite séparative, sinon ils respecteront un retrait minimum de 2 mètres par rapport à cette limite.

ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Cas particuliers :

Une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivant

- la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- Pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue, à condition que l'extension respecte, par rapport à la limite séparative, le même retrait que la construction existante.
- D'équipements d'infrastructure (poste de transformation, réservoirs, poste de refoulement...) nécessaires aux constructions autorisées ou aux services publics.

- Pour les piscines, le retrait minimum par rapport à la limite séparative est deux mètres mesurés par rapport au bord du bassin.
- Dans le cas d'abri de jardin dont la SHOB est inférieure à 10 m², ceux-ci peuvent être implantés à proximité de la limite séparative, sinon ils respecteront un retrait minimum de 2 mètres par rapport à cette limite.

ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut ne doit pas excéder 9 m. quelle que soit la façade concernée.

Toutefois, une hauteur différente pourrait être acceptée, ou même imposée, dans le cas où les volumes des constructions voisines le justifieraient, notamment dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par harmonisation des lignes d'égout ou de faîtage ; et aussi en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'"intérêt collectif".

ARTICLE N - 11 - ASPECT EXTERIEUR

- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes:

- Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements, aspect de murs de façades et de couverture..

- Les couvertures, les enduits, les ouvertures, les menuiseries, et les huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

a) Toitures

- Les toitures doivent avoir deux trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe. Leur pente est comprise entre 25 et 40 %.
- Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.
- Les toitures doivent avoir un débord compris entre 40 et 60 centimètres en façade, 20 et 30 centimètres en pignon. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 40 à 60 centimètres.
- Les couvertures devront présenter un aspect de tuile demi-ronde, ou faiblement galbée, à emboîtement ou non., d'une couleur et d'un type conforme à l'une de celles déposées en Mairie. Dans tous les cas la sous-face apparente en débord sera composée d'un voligeage cloué sur les chevrons. En cas de restauration de toiture, cette dernière peut être couverte de tuile de même type que celle existant précédemment.
- Pour les fenêtres de toiture sont seules autorisées les ouvertures intégrées à la pente du toit.
- Les toitures terrasses ne seront tolérées que sur des bâtiments annexes de faible importance ou comme éléments restreints de liaison.
- Des aménagements différents pourront être acceptés dans le cas de l'intégration de panneaux ou capteurs solaires en toiture. Toutefois cette intégration devra se faire en harmonie avec le site et le paysage bâti environnant.

b) Ouvertures :

- Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et leur dimension.

c) Ouvrages en saillie

- Ne sont autorisés que les balcons intégrés au volume du bâtiment, soutenus par des murs ou des poteaux en maçonnerie.
- Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade visibles depuis l'espace public sont interdites, sauf impératif technique.
- Les antennes paraboliques ne sont autorisées que si elles sont masquées par rapport à la vision depuis l'espace public.

d) Eléments de surface:

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, doivent être conformes à l'une de celles déposées en Mairie.
- Les joints en saillie sont interdits. Ils doivent être de la nuance de la pierre du mur jointoyé et teintés dans la masse.

ARTICLE N. 12 - STATIONNEMENT

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

ARTICLE N. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Il n'y a pas de prescriptions particulières.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas défini.