

Commune de ROCHEJEAN

Plan Local d'Urbanisme

Historique du PLU :

- Révision générale du POS valant élaboration du PLU lancée par délibération du Conseil Municipal en date du 12/11/2013
- Révision générale du POS valant élaboration du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 14/06/2018

Révision du POS

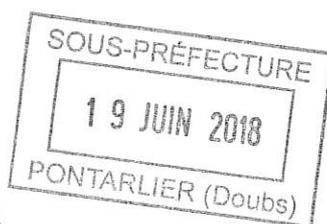
REGLEMENT

Pièce 4

Le Maire,
Lionel CHEVASSU

VISA

DATE : 14 JUIN 2018



Dossier d'approbation



Votre acteur territorial

COMMUNE DE ROCHEJEAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier d'approbation 14/06/2018

Règlement

TABLE DES MATIERES

DISPOSITIONS GENERALES.....	4
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	17
CHAPITRE 1 : ZONE U	18
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES.....	18
SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	18
SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	19
SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMEMENTS RESERVES.....	25
CHAPITRE 2 : ZONE UE.....	28
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES.....	28
SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	28
SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	29
SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMEMENTS RESERVES.....	33
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	36
CHAPITRE 1 : ZONE AU	37
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES.....	37
SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	37
SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	38
SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMEMENTS RESERVES.....	43
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES.....	46
CHAPITRE 1 : ZONE A	48
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES.....	48
SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	48
SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	49
SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMEMENTS RESERVES.....	53
CHAPITRE 2 : ZONE N	56
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES.....	56
SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	56
SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	58
SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMEMENTS RESERVES.....	60
ANNEXE 1 : ZOOM SUR LES EMBLEMEMENTS RESERVES.....	63

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du 19 mai 2016, le présent règlement est établi en application des articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme modernisé dans leur rédaction en vigueur au 1er janvier 2016 telle qu'issue du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de ROCHEJEAN, représenté sur les divers plans de zonage, aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes, ainsi qu'aux clôtures.

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

1°- Les règles du présent PLU se substituent aux articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'Urbanisme.

2°- Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer affectant l'utilisation du sol et figurant en annexe du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent sur le territoire communal concerné.

Conformément à l'article L. 152-7 du code de l'urbanisme « *Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.*

Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L. 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication ».

3°- Sont également applicables au territoire communal les articles suivants :

- Article L.111-3 du code rural : Règle de réciprocité d'implantation des bâtiments par rapport aux bâtiments agricoles.
- Articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme : Constructibilité interdite le long des grands axes routiers
- Article L.111-11 du code de l'urbanisme : Desserte
- Article L.111-19 du code de l'urbanisme : Réalisation d'aires de stationnement
- Article L.114-1 du code de l'urbanisme : Etude de sécurité publique
- Articles L.311-3 et L.311-6 du code de l'urbanisme : Zone d'aménagement concerté.
- Articles L.421-6 et L.421-7 du code de l'urbanisme : Opérations d'utilité publique.
- Articles L.442-9 et L.442-11 du code de l'urbanisme : Lotissement de plus de 10 ans.
- Article L.424-1 : Sursis à statuer.
- Articles L.151-30 à L.151-36 du code de l'urbanisme : Stationnement

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de ROCHEJEAN délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

Les zones urbaines, dites « Zones U »

- Ces zones regroupent les sites déjà urbanisés et celles où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit des zones U et UE :
 - o **Zone U** : zone urbaine à vocation principale d'habitat qui correspond à l'ancien bourg et aux extensions récentes de l'urbanisation. Elle accueille une vocation mixte permettant le développement de l'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.
La zone U comprend un secteur Uj réservé à la préservation des potagers et jardins existants à la date d'approbation du PLU, au sein desquels la constructibilité est restreinte aux abris de jardins.
 - o **Zone UE** : zone d'équipements qui accueille une vocation mixte permettant le développement d'activités compatibles avec la proximité de l'habitat.
La zone UE comprend également un secteur UEt réservé au développement des activités touristiques et de loisirs.

Les zones à urbaniser, dites « Zone AU »

- Les **zones AU** sont des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat qui seront aménagées en compatibilité avec le document « Orientation d'aménagement et de programmation », via notamment la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

La zone agricole, dite « zone A »

- La **zone agricole** regroupe les emprises de la Commune, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et en raison notamment de la nécessité de maintenir et développer les activités agricoles pastorales et forestières.
De plus, la zone agricole accueille des constructions repérées sur le document graphique en tant qu'habitations existantes et/ou comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre des articles L.151-12 et L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme.
Cette zone accueille également un **secteur At** de taille et de capacité d'accueil limité réservé au développement de la ferme pédagogique de la batailleuse.

La zone naturelle et forestière, dite « zone N »

- La **zone naturelle** regroupe les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.
De plus, la zone naturelle accueille des constructions repérées sur le document graphique en tant qu'habitations existantes et/ou comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre des articles L.151-12 et L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme.
Cette zone accueille également des **secteurs** taille et de capacité d'accueil limité réservés au développement de certains écarts de constructions accueillant une vocation mixte (agriculture, tourisme et activités de services notamment) pour les secteur **Nt** et des possibilités de changement de rénovation et extensions limitées pour le secteur **Nr**.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES - IMMEUBLES BATIS EXISTANTS – EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Adaptations mineures :

- En application de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des règles contenues dans le présent règlement, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, font l'objet d'une autorisation de l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire.

Clôtures :

- En application des dispositions de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, le conseil municipal a décidé de soumettre à déclaration préalable l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire (délibération du 14/06/2018).

Permis de démolir :

- En application des dispositions de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme, le conseil municipal a décidé de soumettre le permis de démolir sur l'ensemble du territoire (délibération du 14/06/2018). Les dispositions de l'article R.421-28 sont également applicables sur le territoire.

Equipements publics, d'intérêt collectif et technique :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux règles définies aux articles 3, 4, 5 et 7 du présent règlement, sauf dispositions contraires, pour répondre au mieux aux besoins des services publics, sous réserve de s'intégrer harmonieusement au bâti et paysage existants.
- Dans le présent règlement, la notion « d'équipements publics ou d'intérêt collectif » s'entend des fonctions d'intérêt général, destinées à apporter une réponse à un besoin collectif, qu'il s'agisse d'un

service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif, par la mise à disposition d'installations administratives, hospitalières, sanitaires, sociales, de la petite enfance, scolaires, universitaires, culturelles, sportives, pénitentiaires, de la défense et de la sécurité, aires d'accueil des gens du voyage, etc.

- Les constructions, ouvrages, dépôts et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication, gaz etc.) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, etc.) constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

Reconstruction des constructions :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (Article L111-15 du code de l'urbanisme).
Cette notion s'entend à l'identique en respectant les volumes et les prospects existants avant sinistre. L'exemption sous-entend que le pétitionnaire peut s'affranchir du règlement pour le reconstruire s'il respecte l'aspect architectural, l'implantation, et les volumes de la construction détruite. Toutefois, il ne sera pas fait référence à l'identique si la nouvelle construction respecte des articles du règlement que l'ancienne construction ne respectait pas.
- Est également autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (Article L.111-23 du code de l'urbanisme)

ARTICLE 5 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de la Commune exceptée la zone UE (hors secteur UEt qui reste soumis au DPU). Confère pièce annexe du PLU.

ARTICLE 6 : CONTENU DES DOCUMENTS DE ZONAGE

Outre la délimitation des zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N), les documents graphiques comportent :

- Les secteurs de développement soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.151-41, 1° du code de l'urbanisme).
- Le repérage des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

- La zone d'implantation des extensions ou d'annexes des bâtiments d'habitation existants, au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.
- Le report à titre indicatif des zones inondables du Plan de Prévention du Risque Inondation.
- Le repérage des secteurs de zone humide à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 7 : RAPPELS

Archéologie :

- Les aménagements de type ZAC ou lotissement d'une superficie égale ou supérieure à 3 ha doivent faire obligatoirement l'objet d'une saisine de la DRAC (Service régional de l'archéologie), en application de l'article R.523-4 du code du patrimoine. Il en va de même pour les travaux d'affouillements ou de création de retenue d'eau, d'une surface égale ou supérieure à 1 ha (article R.523-5 du Code du patrimoine).
- En application des articles L.523-14 et R.531-8 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne-Franche-Comté (DRAC, service régional de l'archéologie, Tél : 03.81.25.72.00).
- L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : *« les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »*
- Conformément à l'article R.523-8 du même code : *« En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »*
- D'après le Porter à connaissance de l'Etat, la Commune ne fait pas actuellement l'objet d'un arrêté de zone de présomption de prescription archéologique qui pourra éventuellement être pris ultérieurement au titre de l'article L.522-5 et R.523-6 du code du Patrimoine.

Voirie :

- Les nouveaux accès sur la voirie doivent obtenir l'accord du gestionnaire routier.

Risques naturels et technologiques :

La commune de ROCHEJEAN est concernée par différents risques. A ce titre, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, pour toutes les demandes d'autorisation d'occupation du sol soulevant des incertitudes quant à leur situation au regard des risques identifiés.

- Le risque inondation :
 - Inondation par débordement : La Commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du Doubs Amont approuvé par arrêté préfectoral en date du 1er juin 2016. Pour plus de renseignement, les cartes et pièces réglementaires du PPRi sont jointes en annexes du PLU.
 - Inondation par remontée de nappe : Le territoire de ROCHEJEAN est soumis à une sensibilité très élevée en ce qui concerne les remontées de nappes concernant la vallée du Doubs. Pour plus de renseignement : www.inondationsnappes.fr
- Le risque sismique : La Commune de ROCHEJEAN est située en zone 3 d'aléa moyen selon le zonage sismique. Les exigences sur le bâti neuf dépendent de la catégorie d'importance du bâtiment et de la zone de sismicité. Pour la zone 3, aucune exigence n'est demandée pour les catégories I et II (habitations individuelles, habitations collectives de hauteur inférieure à 28m, bâtiment industriel pouvant accueillir moins de 300 personnes...), contrairement aux catégories d'importance III et IV (établissement scolaire, bâtiment pouvant accueillir plus de 300 personnes...). Pour le bâti existant, en zone de sismicité 3 et seulement pour les bâtiments de catégorie d'importance IV, de nouvelles exigences s'imposent. Pour plus de renseignement : www.planseisme.fr
- Le risque retrait-gonflement des argiles : La Commune de ROCHEJEAN est concernée par un aléa faible du phénomène dans la vallée du Doubs et ses larges abords. Les recommandations et réglementations de BRGM sont disponibles sur le site www.argiles.fr. Une carte de localisation de la zone d'aléa faible est présente en annexe du rapport de présentation.
- Le risque mouvement de terrain : La Commune est partiellement concernée par les risques d'aléa affaissement/effondrement et glissement de terrain.
 - Le retrait affaissement / effondrement : La partie Sud de la Commune est située en zone d'aléa faible et en aléa fort pour les indices karstiques (doline, effondrement de cavité). Une carte de localisation du risque est présente en annexe du rapport de présentation.
 - Les glissements : Les abords du bourg sont concernés partiellement par un aléa faible et d'un aléa faible à très fort dans le reste du bourg s'agissant des glissements et zones sensibles aux glissements. Une carte de localisation du risque est présente en annexe du rapport de présentation.

- Le risque technologique : La Commune n'est pas dotée d'un DICRIM. Les principaux risques technologiques touchant la Commune sont les suivants :
 - o Présence d'une ancienne décharge sur la Commune.
 - o Présence d'un ancien site éventuellement pollué
 - o Il n'existe pas de Plan de Prévention des Risques Technologiques pour la Commune de ROCHEJEAN.

Appréciation des règles du règlement :

Le présent règlement de PLU ne s'oppose pas à ce qu'il soit fait application de l'article R151-21 3^{ème} alinéa dans les opérations d'aménagement d'ensemble réalisées au sein de la zone urbaine U et AU (lotissements, permis valant division parcellaire ou autres).

Préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestière :

Conformément à l'article L.122-1 du Code de l'Urbanisme, « lorsque les chalets d'alpage ou bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorisation, qui ne peut être qu'expresse, est subordonnée à l'institution, par l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur la déclaration préalable, d'une servitude administrative, publiée au fichier immobilier, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux. Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable, la servitude rappelle l'interdiction de circulation des véhicules à moteur édictée par l'article L. 362-1 du code de l'environnement. »

ARTICLE 8 : LEXIQUE

Définition de la hauteur

Sauf dispositions contraire dans le règlement, la hauteur des constructions est comptée entre le terrain naturel et le dessous de la sablière ou le niveau inférieur de la dalle brute de la terrasse. Cette définition de la hauteur vaut pour toutes les occurrences dans le règlement, en particulier aux articles 3, 4 et 7.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée, lucarne, acrotère et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc. En ce qui concerne le cas spécifique des acrotères, leur hauteur ne devra pas dépasser 0,60 m à partir du niveau inférieur de la dalle brute de la terrasse, à défaut de quoi leur hauteur serait comptabilisée dans le calcul de la règle de hauteur maximale de la construction.

Les dispositions relatives à la hauteur ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages, installations ou équipements publics ou d'intérêt collectif sur l'ensemble des zones.

Définition de l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'article 3 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Sauf dispositions contraires du règlement, l'alignement est celui de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics).

Sauf dispositions contraires, n'est pas prise en compte dans le calcul de cette marge toute saillie inférieure ou égale à 0,30 m par rapport au nu du mur de façade (débord de toit, garde-corps, élément technique, modénature de façade...), sans que ces dernières puissent être situées en surplomb du domaine public sauf en zone U.

Les dispositions relatives à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux ouvrages, installations ou équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (inférieure à 20 m²) sur l'ensemble des zones.

Définition de la distance par rapport aux limites séparatives

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative.

Sauf dispositions contraires, n'est pas prise en compte dans le calcul de cette marge toute saillie inférieure ou égale à 0,30 m par rapport au nu du mur de façade (débord de toit, garde-corps, élément technique, modénature de façade...), ainsi que les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps...), sans que ces dernières puissent être situées en surplomb du tènement voisin.

Les dispositions relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages, installations ou équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (inférieure à 20 m²) sur l'ensemble des zones.

Définition de différentes notions utilisées dans le présent règlement

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

ACCES

Elément de desserte d'une unité foncière constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. Un accès peut être un porche ou un portail (on parle alors d'accès charretier).

ACROTÈRE

Couronnement placé à la périphérie d'une toiture terrasse.

AFFOUILLEMENT DE SOL

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

ABRI DE JARDIN

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobiliers de jardins, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Dans le présent PLU, est considéré comme abri de jardin une construction annexe ne dépassant pas 4 m de hauteur au faîtage et 20 m² d'emprise au sol, sauf disposition contraire dans le règlement.

BATIMENTS ANNEXES

Constructions répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- non affectées à l'habitation ou à l'activité,
- usage accessoire,
- non contiguës à une construction principale.

CAMPING CARAVANING

Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

CLÔTURE

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public (elle est alors élevée en limite du domaine public), ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement. La clôture comprend les piliers et les portails.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé ; etc.

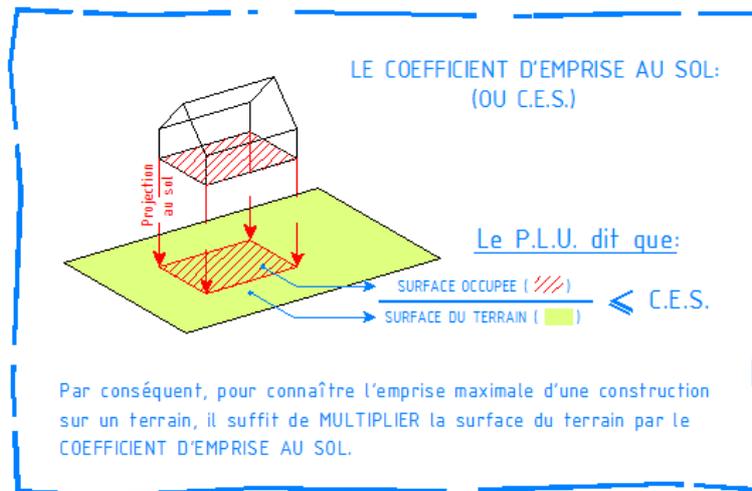
Sauf disposition expresse dans le règlement, les clôtures à vocation agricole ou forestière ne sont pas concernées par les règles d'aspect extérieur des articles 8.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol des volumes de l'ensemble des constructions ou installations, à la surface du terrain (les balcons, loggias, terrasses, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul).

Coefficient d'emprise au sol :
$$\frac{\text{Surface occupée}}{\text{Surface du terrain}}$$

Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif.



CONSTRUCTION

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'occupation du sol.

CONTIGU

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

DEFRICHEMENT

Est un défrichement toute opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière.

EMPLACEMENT RESERVE

Il constitue des emprises où doivent être réalisés des voies publiques, des ouvrages publics, des projets d'intérêt généraux ou des espaces verts. Il permet de « geler » la constructibilité de l'emprise concernée pour éviter qu'elle ne soit utilisée de façon incompatible avec la destination future. Leur délimitation est précisée sur les plans de zonage et leur liste y figure.

EMPRISE AU SOL

C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des débords de toiture.

EMPRISES PUBLIQUES

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics, etc.

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, etc.

ESPACE LIBRE

Le terrain libre de toute construction est la surface du terrain dont sont retranchées les surfaces au sol des constructions principales, de leurs annexes, des terrasses, des piscines, des aires de stationnement (y compris les aires en ever-green), des accès et des équipements à vocation de services publics.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

HABITAT INDIVIDUEL

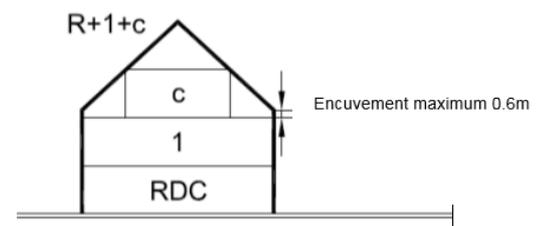
Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

HABITAT INTERMEDIAIRE

Forme d'habitat de type R+1+C (avec un encuvement maximum de 0.6m)

L'habitat intermédiaire correspond à une forme urbaine entre l'habitat pavillonnaire et le bâtiment collectif qualifié d'immeuble. Il s'apparente à du petit collectif. Il doit permettre, dans des bâtiments de hauteur limitée, de créer des logements avec des entrées indépendantes (maximum deux logements par pallier) afin de limiter au maximum les parties communes. Les logements peuvent être superposés, mais ils doivent disposer chacun d'un espace extérieur, soit sous forme de jardin privatif, soit sous forme de terrasse ou balcon spacieux.

On entend par terrasse et balcon spacieux, une superficie d'espace disponible permettant aux occupants potentiels de manger à l'extérieur. L'habitat pavillonnaire groupé est autorisé en habitat intermédiaire.



L'habitat intermédiaire correspond dans le présent PLU à une forme urbaine et non à la notion spécifique du « logement intermédiaire » au sens de l'ordonnance du 20 février 2014.

HABITAT COLLECTIF

Est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit des limites de propriété autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

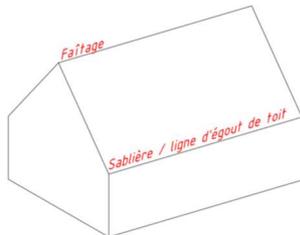
OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble notamment les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les AFU, les permis groupés et tout permis de construire aboutissant à la création d'un nouvel ensemble d'habitation ou d'activités économiques.

PISCINE

Une piscine est considérée comme une construction et doit respecter les règles générales édictées aux articles 3 et 4. Il est précisé qu'elles correspondent à la notion d'annexes du présent règlement. Le bord extérieur de la margelle est pris en compte pour le calcul des marges de recul.

SABLIÈRE



En charpente, une sablière est une poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade. Elle correspond à ce qui est également appelé la ligne d'égout de toit.

SAILLIES

Avancée d'un élément de la construction par rapport au nu de la façade et située au-dessus du niveau du sol en surplomb de celui-ci (corniche, avancée de toiture, balcon, garde-corps, escaliers extérieurs...).

SOL OU TERRAIN NATUREL

Il s'agit du sol existant à la date de l'autorisation, avant travaux, remblai ou déblai. En cas de construction réalisée dans l'emprise d'une opération d'aménagement d'ensemble, le sol ou terrain naturel s'entend de celui existant avant l'opération d'aménagement d'ensemble.

SOUS-SOL

Étage de locaux souterrains ou enterrés, partiellement ou entièrement, situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

STATIONNEMENT

Les prescriptions du présent règlement doivent tenir compte des dispositions du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- Article L.151-31 du Code de l'Urbanisme « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret. »
- Article L.151-33 du Code de l'Urbanisme « lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement,

au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

- Article L151-34 du Code de l'Urbanisme « Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ; 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ; 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation. »
- Article L151-35 du Code de l'Urbanisme « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN D'ASSIETTE

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

TOITURE TERRASSE

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures dans certaines constructions contemporaines.

UNITE FONCIERE OU TENEMENT

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. On parle également de tènement.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article R.151-18 du code de l'urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites zones U.

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

LES ZONES URBAINES, DITES « ZONE U » SE COMPOSENT COMME SUIT :

Ces zones regroupent les sites déjà urbanisés et celles où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit des zones U et UE :

- **Zone U** : zone urbaine à vocation principale d'habitat qui correspond à l'ancien bourg et aux extensions récentes de l'urbanisation. Elle accueille une vocation mixte permettant le développement de l'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.
La zone U comprend un secteur Uj réservé à la préservation des potagers et jardins existants à la date d'approbation du PLU, au sein desquels la constructibilité est restreinte aux abris de jardins.
- **Zone UE** : zone d'équipements qui accueille une vocation mixte permettant le développement d'activités compatibles avec la proximité de l'habitat.
La zone UE comprend également un secteur UEt réservé au développement des activités touristiques et de loisirs.

CHAPITRE 1 : ZONE U

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE U

La zone « U », est une zone urbaine à vocation principale d'habitat destinée à la construction d'immeubles à usage d'habitation et de leurs dépendances, recouvrant le tissu bâti ancien et récent de la Commune. Elle accueille une vocation mixte permettant le développement de l'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Elle peut accueillir également des équipements.

La zone U comprend un secteur Uj réservé à la préservation des potagers et jardins existants à la date d'approbation du PLU, au sein desquels la constructibilité est restreinte aux abris de jardins.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

Toutes les constructions sises en zone d'aléa très fort de glissement de terrain sont interdites.

ARTICLE U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique et la vocation d'habitat de la zone.
2. Sont notamment interdits dans toute la zone :
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumis à autorisation.
 - Les bâtiments agricoles ou installations agricoles.
 - Les dépôts de véhicules désaffectés ou, l'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage
 - Les abris mobiles autres que ceux liés à un chantier et donc provisoires,
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,

- Les installations de camping-caravaning, abris-mobiles autres que ceux liés à un chantier et donc provisoires, ainsi que le camping et le stationnement des caravanes de toute nature.
 - Les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle ou d'entrepôts commerciaux.
 - Les habitats alternatifs (type yourte, roulotte, caravane...)
3. Au sein du secteur Uj toutes les constructions sont interdites sauf les abris de jardin dans la limite d'un abri par unité foncière.
 4. Sur l'ensemble de la zone les constructions ne sont autorisées en zone d'aléa fort de glissement de terrain que si elles font l'objet d'une étude géotechnique du secteur d'implantation.

ARTICLE U2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont admis dans la mesure où ils n'entraînent pas de danger en termes de sécurité et de salubrité publique, d'inconvénients ou de nuisances graves (sécurité, visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec l'habitat :
 - Les constructions à vocation artisanale et commerciale.
 - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux opérations autorisées dans la zone.
2. La zone U comporte des secteurs compris dans le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'Inondation approuvé (PPRNi ; voir Annexe Servitudes d'Utilité Publique). Dans les secteurs identifiés comme à risque par le PPRNi, les règles propres à la servitude « plan de prévention des risques d'inondation » peuvent imposer des prescriptions spéciales, voire interdire la construction.

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE U3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions et extensions devront s'implanter :
 - soit à l'alignement sur tout ou partie du bâtiment,
 - soit en respectant un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement,
2. Un recul différent pourra être admis :
 - Dans la limite d'un dépassement inférieur à 1m du recul précédemment imposé, dans le cadre de circonstances particulières, (virage accentué, topographie, croisement de voies ou de

recherche du meilleur ensoleillement) ou pour des motifs de sécurité.

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé par rapport à l'alignement, les extensions ou annexes accolées sont admises si elles respectent au maximum le recul de la construction existante.
- Pour les constructions nouvelles adossées à une construction existante à la date d'approbation du PLU qui ne respecteraient pas le recul imposé, dans ce cas le recul devra être au maximum celui de la construction existante à laquelle elles s'adossent.

ARTICLE U4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 4m ($4m \leq d \geq h/2$).
2. Toutefois, les constructions pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, sous réserve de ne pas dépasser un linéaire implanté en limite supérieur à 9m, lorsqu'il s'agit :
 - de constructions jumelées, accolées ou en bande.
 - ou de constructions de moins de 4 m de hauteur en tout point du bâtiment.
3. De plus, dans le cas de terrasses accessibles constituant un lieu de vie ou de balcons, la distance comptée horizontalement entre le niveau fini de plancher et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 4m ($4m \leq d \geq h/2$).

Il convient d'entendre par "terrasse accessible", non pas une accessibilité technique nécessitée pour une raison d'entretien, mais une accessibilité de "lieu de vie", même occasionnel. L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si le balcon ou la toiture-terrasse crée une vue sur la propriété riveraine et uniquement si la limite séparative donne sur un espace construit ou constructible dans une destination d'habitat.
4. Un recul différent pourra être admis pour :
 - Les extensions et surélévations des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles respectent au maximum le recul de la construction existante et qu'elles n'accroissent pas de plus de 30% le linéaire du bâtiment sur la limite.
 - Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition de respecter les règles de hauteur imposées à l'article 7.

ARTICLE U5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement.

ARTICLE U6 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE U7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur se mesure conformément à la définition présente dans l'article 8 du Titre I du présent règlement relatif aux dispositions générales.
2. La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres, cette hauteur passe à 9 mètres pour les constructions d'habitat collectif ou intermédiaire.
3. En secteur Uj la hauteur est limitée à 4m.
4. L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas :
 - aux dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales ; dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
 - dans le cas de réhabilitation ou d'extension de construction existante à la date d'approbation du PLU, la hauteur maximale autorisée pourra alors être dépassée pour atteindre celle du bâtiment existant.

ARTICLE U8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1. GENERALITES :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriés, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique

leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

Les éléments se rapportant au commerce (points de vente, enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère du paysager et de l'environnement.

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées.

2. TOITURES :

2.a Formes de toiture

Les dispositions suivantes sur la forme de toiture ne s'appliquent pas :

- aux extensions modérées (moins de 20 m² d'emprise au sol) de constructions principales.
- aux constructions d'une emprise au sol inférieure à 12 m² et d'une hauteur hors tout inférieure à 3,20 m.

Les constructions nouvelles seront couvertes par une toiture à deux versants minimums, d'une pente variant de 15° à 45°.

Pour les bâtiments à vocation principale d'habitat, les toitures terrasses accessibles constituant un lieu de vie ne sont autorisées que dans la limite de 25% de la surface totale d'emprise au sol du bâtiment (extension incluse).

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

2.b Matériaux de couverture

Les matériaux de toiture doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour. Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

3. MATERIAUX ET COULEURS :

Les abris de jardin sont exemptés des dispositions suivantes.

Une certaine homogénéité et unité d'aspect sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

En cas d'utilisation d'agglomérés, briques creuses, ceux-ci devront être obligatoirement enduits. Les éléments de structure en béton armé, tels que linteaux, bandeaux, corniches, balcons, escaliers pourront rester à l'état brut si celui-ci est d'aspect soigné ou être enduits dans la même tonalité que l'ensemble de la construction.

Les menuiseries et les ferronneries seront en harmonie avec les enduits et les autres éléments de construction.

Dans l'ensemble, les couleurs devront se rapprocher le plus des tons de la pierre du pays ou des enduits obtenus avec la chaux grasse et les sables du pays. L'emploi du blanc pur est interdit, les teintes claires ou du bois naturel traité sont préconisés.

4. CLOTURES :

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1.5 mètres.

Pour le calcul de la hauteur, les murs de soutènement techniquement nécessaires à la tenue du sol naturel ne sont pas compris dans la hauteur des clôtures. En outre, les murs de clôtures devront suivre la pente du terrain.

La hauteur des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposée ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection.

5. DIVERS :

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins, enseignes, formes diverses de publicité) devront, par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, s'adapter au caractère de l'environnement.

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble

architectural ou paysagé.

Un local poubelles doit être prévu pour les opérations de plus de 4 logements.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

ARTICLE U9 – STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.
2. Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessous devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :
 - Longueur : 5 m
 - Largeur : 2,5 m
3. Il sera exigé au minimum pour les constructions ou extension à usage d'habitation 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.
4. Pour toutes les autres constructions ou extension ayant une destination autre que l'habitat : le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés (clientèle, personnel, livraison...).
5. Dans le cadre d'opération d'ensemble les stationnements doivent être disposés au sein de l'opération de façon à ménager une cour d'évolution et de ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
6. La création d'un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est imposée :
 - Pour les immeubles d'habitation groupant au moins deux logements équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo par logement.
 - Pour les bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement destinées aux salariés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo pour 50 m² de surface de plancher.

Lorsque ce dernier est réalisé à l'extérieur du bâtiment il doit être couvert et clos et situé sur la même unité foncière.

ARTICLE U10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les espaces libres doivent être entretenus.
2. Dans le cas d'opération d'ensemble à vocation d'habitat ou comportant une vocation d'habitat, le projet devra comporter un minimum de 10% d'espaces libres.
3. Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.
4. Les dépôts et citerne visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES**ARTICLE U11 - ACCES ET VOIRIE****1 - ACCES**

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments. Ils devront être implantés de façon à assurer la sécurité des usagers de la voie et des utilisateurs des accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire,

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

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie et déneigement).

Les voies en impasse doivent comporter une aire de retournement aménagée sur leur partie terminale

susceptible de contenir un cercle de 15 mètres de diamètre.

ARTICLE U12 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation. Le porteur de projet devra déclarer toute réutilisation d'eaux pluviales à des fins sanitaires.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire.

Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

En cas de réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble, l'opération devra prévoir la réalisation (à la charge du porteur de projet) d'un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselées sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont

issues atteint 100m² d'un seul tenant.

En zone d'aléa fort à très fort de glissement de terrain les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol sont interdits.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain sauf difficulté technique majeure.

5 - DIVERS

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE U13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE U14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositions permettant à terme le déploiement des réseaux de communication haut débit doivent être prévues (fourreaux et chambre en nombre suffisant).

CHAPITRE 2 : ZONE UE

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone « UE » est une zone d'équipements qui accueille une vocation mixte permettant le développement d'activités compatibles avec la proximité de l'habitat.

La zone UE comprend également un secteur UEt réservé au développement des activités touristiques et de loisirs.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Seules les constructions et utilisations du sol limitativement énumérées à l'article 2 sont autorisées.

ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis dans la mesure où ils n'entraînent pas de danger en termes de sécurité et de salubrité publique, d'inconvénients ou de nuisances graves (sécurités, visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec l'habitat :

- Sur l'ensemble de la zone :
 - Les constructions à vocation artisanale, de bureaux et commerciale et leurs annexes.
 - Les équipements publics ou collectif et installations de services publics.
 - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux opérations autorisées dans la zone.
 - Les constructions à vocation d'habitat, hors habitat alternatif, dans la limite d'une construction de moins de 80 m² par tènement sous la condition d'être intégrée au bâtiment.
- Au sein du secteur UEt sont en outre admis :
 - Les constructions d'hébergement hôtelier et touristique et leurs annexes

- Les équipements sportifs, touristiques ou liés à la pratique du ski et de la randonnée.

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions et extensions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.
2. Un recul différent pourra être admis :
 - Dans la limite d'un dépassement inférieur à 1m du recul précédemment imposé, dans le cadre de circonstances particulières, (virage accentué, topographie, croisement de voies ou de recherche du meilleur ensoleillement) ou pour des motifs de sécurité.
 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé par rapport à l'alignement, les extensions ou annexes accolées sont admises si elles respectent au maximum le recul de la construction existante.

ARTICLE UE4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées en respectant une marge recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
2. Un recul différent pourra être admis pour :
 - Les extensions et surélévations des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles respectent au maximum le recul de la construction existante.
 - Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition de respecter les règles de hauteur imposées à l'article 7.

ARTICLE UE5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement.

ARTICLE UE6 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE UE7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

5. La hauteur se mesure conformément à la définition présente dans l'article 8 du Titre I du présent règlement relatif aux dispositions générales.
6. La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres.
7. L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas :
 - aux dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales ; dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
 - aux équipements public ou collectif et installations de services publics
 - aux équipements sportifs, touristiques ou liés à la pratique du ski et de la randonnée lorsque leurs conditions de réalisation l'imposent.

ARTICLE UE8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**1. GENERALITES :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriés, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

Les éléments se rapportant au commerce (points de vente, enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère du paysager et de l'environnement.

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées.

2. TOITURES :

2.a Formes de toiture

Les toitures des bâtiments industriels devront être à 2 versants symétriques. Pour les autres constructions les toitures seront couvertes par une toiture à deux versants minimums, d'une pente variant de 15° à 45°.

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

2.b Matériaux de couverture

Les matériaux de toiture doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

3. MATERIAUX ET COULEURS :

Une certaine homogénéité et unité d'aspect sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois et faux marbre et l'emploi en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, etc...Il en est de même en ce qui concerne les matériaux de récupération tels que caisses, tôles, etc.

En cas d'utilisation d'agglomérés, briques creuses, ceux-ci devront être obligatoirement enduits. Les éléments de structure en béton armé, tels que linteaux, bandeaux, corniches, balcons, escaliers pourront rester à l'état brut si celui-ci est d'aspect soigné ou être enduits dans la même tonalité que l'ensemble de la construction.

Les menuiseries et les ferronneries seront en harmonie avec les enduits et les autres éléments de construction.

Dans l'ensemble, les couleurs devront se rapprocher le plus des tons de la pierre du pays ou des enduits obtenus avec la chaux grasse et les sables du pays. L'emploi du blanc pur est interdit, les teintes claires ou du bois naturel traité sont préconisés.

4. CLOTURES :

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1.5 mètres.

Les clôtures en éléments de ciment moulé sont interdites.

Pour le calcul de la hauteur, les murs de soutènement techniquement nécessaires à la tenue du sol naturel ne sont pas compris dans la hauteur des clôtures. En outre, les murs de clôtures devront suivre la pente du terrain.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposée ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection.

5. DIVERS :

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins, enseignes, formes diverses de publicité) devront, par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, s'adapter au caractère de l'environnement.

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé.

Des dispositions différentes pourront également être admises pour les équipements publics ou collectif et services publics.

ARTICLE UE9 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.
2. Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessous devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :
 - Longueur : 5 m
 - Largeur : 2,5 m
3. Le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés (clientèle, personnel, livraison...).
4. Dans le cas de services ou de commerces les places de stationnement réalisées devront être ouverte au public et répondre aux prescriptions ci-dessous : 1 place pour 25 m² de surface d'accueil ou de vente et dépôt.
5. La création d'un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est imposée pour les bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement destinées aux salariés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo pour 50 m² de surface

de plancher.

Lorsque ce dernier est réalisé à l'extérieur du bâtiment il doit être couvert et clos et situé sur la même unité foncière.

ARTICLE UE10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées et convenablement entretenues.
2. Il est recommandé dans le cas d'activités particulières de créer des plantations d'arbres de haute tige.
3. Les marges d'isolement des installations et dépôts par rapport aux voies et limites séparatives, doivent être plantées d'arbres formant écran.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

ARTICLE UE11 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments. Ils devront être implantés de façon à assurer la sécurité des usagers de la voie et des utilisateurs des accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire,

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

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie et déneigement).

La largeur minimum des voies de desserte d'un terrain doit être de 8 mètres de plate-forme, dont 6 mètres de chaussée.

ARTICLE UE12 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire.

Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

En cas de réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble, l'opération devra prévoir la réalisation (à la charge du porteur de projet) d'un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselées sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

5 - DIVERS

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE UE13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE UE14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Article R.151-20 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

La **zone AU** est une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat qui sera aménagée en compatibilité avec le document « Orientations d'aménagement et de programmation », via notamment la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

CHAPITRE 1 : ZONE AU

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE AU

Constituant le prolongement immédiat du bâti existant, la zone AU est une zone ouverte à l'urbanisation future de la Commune, principalement affectée à l'habitat.

Les constructions n'y seront autorisées que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble permettant un aménagement de l'ensemble cohérent et compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation des zones « Derrière la Ville », « Croubet » et « Les Besses ».

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique et la vocation d'habitat de la zone.
2. Sont notamment interdits dans toute la zone :
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumis à autorisation.
 - Les dépôts de véhicules désaffectés ou, l'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage
 - Les abris mobiles autres que ceux liés à un chantier et donc provisoires,
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
 - Les installations de camping-caravaning, abris-mobiles autres que ceux liés à un chantier et donc provisoires, ainsi que le camping et le stationnement des caravanes de toute nature.
 - Les occupations et utilisations du sol à vocation agricole, forestière, industrielle, ou d'entrepôts commerciaux.

ARTICLE AU2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis dans la mesure où ils n'entraînent pas de danger en termes de sécurité et de salubrité publique, d'inconvénients ou de nuisances graves (sécurité, visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec l'habitat :

- Les constructions à vocation artisanale et commerciale.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux opérations autorisées dans la zone.

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE AU3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les nouvelles constructions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement.
2. Les constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 5 m au droit de l'entrée de garage par rapport à l'alignement, sauf à disposer d'une cour d'évolution permettant d'effectuer les manœuvres d'accès au garage en dehors de la voie de desserte. Des dispositions différentes pourront toutefois être admises en cas d'impératif technique ou foncier à justifier.
3. Un recul différent pourra être admis, dans la limite d'un dépassement inférieur à 1m du recul précédemment imposé, dans le cadre de circonstances particulières, (virage accentué, topographie, croisement de voies ou de recherche du meilleur ensoleillement) ou pour des motifs de sécurité.

ARTICLE AU4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 4m ($4m \leq d \leq h/2$).
2. Toutefois, les constructions pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, sous réserve de ne pas dépasser un linéaire implanté en limite supérieur à 9m, lorsqu'il s'agit :
 - de constructions jumelées, accolées ou en bande.
 - ou de constructions de moins de 4 m de hauteur en tout point du bâtiment.
3. De plus, dans le cas de terrasses accessibles constituant un lieu de vie ou de balcons, la distance comptée

horizontalement entre le niveau fini de plancher et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 4m ($4m \leq d \leq h/2$).

Il convient d'entendre par "terrasse accessible", non pas une accessibilité technique nécessitée pour une raison d'entretien, mais une accessibilité de "lieu de vie", même occasionnel. L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si le balcon ou la toiture-terrasse crée une vue sur la propriété riveraine et uniquement si la limite séparative donne sur un espace construit ou constructible dans une destination d'habitat.

4. Dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue à l'étage, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 4m ($4m \leq d \leq H_b$). L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si la vue créée donne sur une propriété riveraine construite ou constructible dans une vocation d'habitat.
5. Un recul différent pourra être admis pour les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition de respecter les règles de hauteur imposées à l'article 7.

ARTICLE AU5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement.

ARTICLE AU6 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE AU7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur se mesure conformément à la définition présente dans l'article 8 du Titre I du présent règlement relatif aux dispositions générales. Toutefois, par exception à cette définition, dans le cas d'une construction réalisée dans l'emprise d'une opération d'aménagement d'ensemble, en tout point de la sablière ou du niveau inférieur de la dalle brute de la terrasse, la hauteur se mesure comme suit :
 - Si le point est situé à 8 m ou moins de distance de l'alignement de la voie de circulation publique, la hauteur se mesure à partir du niveau du fond de trottoir ou de l'accotement le plus proche. Dans le cas où un terrain est riverain de plusieurs emprises publiques, l'emprise qui sert de référence est celle de la voie de desserte véhicule de la construction.
 - Si le point se situe à plus de 8 m de distance de l'alignement de la voie de circulation publique, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.
2. La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder :

- 4m pour les garages et annexes
 - 6 m pour l'habitat pavillonnaire et toutes autres constructions
 - 9 m pour l'habitat intermédiaire et ou collectif
3. L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas aux dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales ; dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire.

ARTICLE AU8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1. GENERALITES :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriés, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

Les éléments se rapportant au commerce (points de vente, enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère du paysager et de l'environnement.

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées.

2. TOITURES :

2.a Formes de toiture

Les dispositions suivantes sur la forme de toiture ne s'appliquent pas :

- aux extensions modérées (moins de 20 m² d'emprise au sol) de constructions principales.
- aux constructions d'une emprise au sol inférieure à 12 m² et d'une hauteur hors tout inférieure à 3,20 m.

Les constructions nouvelles seront couvertes par une toiture à deux versants minimum, d'une pente variant de 15 à 45°.

Pour les bâtiments à vocation principale d'habitat, les toitures terrasses accessibles constituant un lieu de vie ne sont autorisées que dans la limite de 25% de la surface totale d'emprise au sol du bâtiment (extension incluse).

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

2.b Matériaux de couverture

Les matériaux de toiture doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

3. MATERIAUX ET COULEURS :

Les abris de jardin sont exemptés des dispositions suivantes.

Une certaine homogénéité et unité d'aspect sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

En cas d'utilisation d'agglomérés, briques creuses, ceux-ci devront être obligatoirement enduits. Les éléments de structure en béton armé, tels que linteaux, bandeaux, corniches, balcons, escaliers pourront rester à l'état brut si celui-ci est d'aspect soigné ou être enduits dans la même tonalité que l'ensemble de la construction.

Les menuiseries et les ferronneries seront en harmonie avec les enduits et les autres éléments de construction.

Dans l'ensemble, les couleurs devront se rapprocher le plus des tons de la pierre du pays ou des enduits obtenus avec la chaux grasse et les sables du pays. L'emploi du blanc pur est interdit, les teintes claires ou du bois naturel traité sont préconisés.

4. CLOTURES :

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère

des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1.5 mètres.

Pour le calcul de la hauteur, les murs de soutènement techniquement nécessaires à la tenue du sol naturel ne sont pas compris dans la hauteur des clôtures. En outre, les murs de clôtures devront suivre la pente du terrain.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

5. **DIVERS :**

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins, enseignes, formes diverses de publicité) devront, par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, s'adapter au caractère de l'environnement.

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé.

Un local poubelles doit être prévu pour les opérations de plus de 4 logements.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

ARTICLE AU9 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.
2. Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessous devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :
 - Longueur : 5 m
 - Largeur : 2,5 m
3. Il sera exigé au minimum pour les constructions ou extension à usage d'habitation 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement, dont 1/3 sera réalisé en parking couvert.
4. Pour toutes les autres constructions ou extension ayant une destination autre que l'habitat : le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés (clientèle, personnel, livraison...).

5. Les stationnements doivent être disposés au sein de l'opération de façon à ménager une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
6. La création d'un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est imposée :
 - Pour les immeubles d'habitation groupant au moins deux logements équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo par logement.
 - Pour les bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement destinées aux salariés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo pour 50 m² de surface de plancher.

Lorsque ce dernier est réalisé à l'extérieur du bâtiment il doit être couvert et clos et situé sur la même unité foncière.

ARTICLE AU10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Dans le cadre d'opération d'ensemble à vocation d'habitat ou comportant une vocation d'habitat, le projet devra comporter un minimum de 10% d'espaces libres devant être entretenus.
2. Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.
3. Les dépôts et citerne visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE AU11 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments. Ils devront être implantés de façon à assurer la sécurité des usagers de la voie et des utilisateurs des accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire,

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

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité

le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie et déneigement).

Les voies en impasse doivent comporter une aire de retournement aménagée sur leur partie terminale susceptible de contenir un cercle de 15 mètres de diamètre.

ARTICLE AU12 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation. Le porteur de projet devra déclarer toute réutilisation d'eaux pluviales à des fins sanitaires.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire.

Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

En cas de réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble, l'opération devra prévoir la réalisation (à la charge du porteur de projet) d'un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselées sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain sauf en cas de difficultés techniques majeures.

5 - DIVERS

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE AU13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE AU14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositions permettant à terme le déploiement des réseaux de communication haut débit doivent être prévues (fourreaux et chambre en nombre suffisant).

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES

Article L.151-11 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

Article L.151-12 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Article L.151-13 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».

Article R.151-22 du Code de l'Urbanisme :

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

Article R151-23 du Code de l'Urbanisme :

« Peuvent être autorisées, en zone A :

- 1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- 2. Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »*

Article R151-24 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

Article R151-25 du Code de l'Urbanisme :

« Peuvent être autorisées en zone N :

- 1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- 2. Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »*

CHAPITRE 1 : ZONE A

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone agricole regroupe les emprises de la Commune, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et en raison notamment de la nécessité de maintenir et développer les activités agricoles pastorales et forestières.

De plus, la zone agricole accueille des constructions repérées sur le document graphique en tant qu'habitations existantes et/ou comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre des articles L.151-12 et L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme.

Cette zone accueille également un secteur At de taille et de capacité d'accueil limité réservé au développement de la ferme pédagogique de la batailleuse.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, sont interdites exceptées celles soumises à des conditions particulières à l'article A2.

Toutes les constructions sises en zone d'aléa très fort de glissement de terrain sont interdites. De même, les comblements / remblaiements des indices karstiques (dolines) sont interdits.

Au sein des zones humides identifiées sur les plans graphiques et devant faire l'objet d'une protection, sont seuls autorisés les travaux, aménagement et installations de protection et de valorisation des zones humides.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont admis sous réserve d'être compatibles avec l'activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des sites et des paysages et d'être implantés en dehors d'un indice karstique (doline ou gouffre) :
 - Sauf au sein zones humides repérées sur les plans graphiques, les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont nécessaires aux opérations utilisées dans la zone ou immédiatement limitrophe.
 - Les équipements publics et installations de services publics compatibles avec la protection des terres agricoles.

- Les habitations liées à l'activité des exploitations agricoles, sous réserves d'une construction d'habitat par ténement et que cette dernière soit implantée à moins de 100 mètres de l'exploitation.
 - Les équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée,
 - Les extensions ou annexes des bâtiments d'habitation existants repérées au document graphique au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme à condition :
 - o SOIT de ne pas accroître le coefficient d'emprise au sol de la zone délimitée au plan de zonage de plus de 20%.
 - o SOIT dans la limite de 100m² cumulés par extension ou annexes sur l'ensemble de la zone délimitée au plan de zonage
 - Le changement de destination des bâtiments identifiés sur les plans de zonage après avis de la CDPENAF. En cas de changement de destination, la nouvelle destination doit répondre aux occupations admises au sein de la zone telle que définies à l'article 2,
 - Les bâtiments et activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production (vente direct...) ou qui ont pour support l'exploitation (gîte, camping à la ferme) sont admis sous réserve d'être implantés dans le bâtiment agricole.
 - Les dépôts et stockages de toute nature à l'air libre s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole.
2. En outre au sein du secteur At sont également admises les constructions commerciales ou d'hébergement touristiques.
 3. Sur l'ensemble de la zone les constructions ne sont autorisées en zone d'aléa fort de glissement de terrain que si elles font l'objet d'une étude géotechnique du secteur d'implantation.
 4. La zone A comporte des secteurs compris dans le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'Inondation approuvé (PPRNi ; voir Annexe Servitudes d'Utilité Publique). Dans les secteurs identifiés comme à risque par le PPRNi, les règles propres à la servitude « plan de prévention des risques d'inondation » peuvent imposer des prescriptions spéciales, voire interdire la construction.

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 15 m. Les annexes agricoles de moins de 40 m² peuvent s'implanter librement.
2. Ce recul est porté à 4 mètres pour les annexes et extensions des constructions d'habitat existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de l'emprise identifiée au plan de zonage.

3. Sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage, des implantations différentes sont admises :
- dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, forte pente, ou pour des motifs de recherche du meilleur ensoleillement), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.
 - pour les constructions, installations et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, ...).
 - Pour les constructions agricoles existantes à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé par rapport à l'alignement, les extensions ou annexes accolées sont admises si elles respectent au maximum le recul de la construction agricole existante.

ARTICLE A4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2, minimum 4 mètres)
2. Toutefois, la construction de bâtiments joignant la limite parcellaire est autorisée s'il n'en résulte pas pour la parcelle voisine une privation d'ensoleillement pour des bâtiments de faible importance dont la hauteur n'excède pas 4 mètres.
3. Sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage, des implantations différentes sont admises pour les constructions, installations et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, ...).

ARTICLE A5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites. Cette distance doit être au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE A6 - EMPRISE AU SOL

Les extensions et annexes de constructions d'habitation existantes repérées sur le document graphique au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, doivent être réalisées à l'intérieur de la zone d'implantation figurant au document graphique.

ARTICLE A7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur se mesure conformément à la définition présente dans l'article 8 du Titre I du présent règlement relatif aux dispositions générales.
2. La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 6 m, 3m pour les abris d'animaux et 10 mètres pour les constructions agricoles.
3. En cas d'extension des constructions d'habitat existantes à l'approbation du présent PLU, la hauteur ne pourra être supérieure à celle du bâtiment initial
4. L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas :
 - aux dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales ; dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
 - à l'extension, la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

ARTICLE A8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1. GENERALITES :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain.

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées.

2. TOITURES :

2.a Formes de toiture

Les constructions nouvelles à vocation d'habitat seront couvertes par une toiture à deux versants minimums, d'une pente variant de 15° à 45°.

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

2.b Matériaux de couverture

Les matériaux de toiture doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

3. MATERIAUX ET COULEURS :

Une certaine homogénéité et unité d'aspect sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

En cas d'utilisation d'agglomérés, briques creuses, ceux-ci devront être obligatoirement enduits. Les éléments de structure en béton armé, tels que linteaux, bandeaux, corniches, balcons, escaliers pourront rester à l'état brut si celui-ci est d'aspect soigné ou être enduits dans la même tonalité que l'ensemble de la construction.

Les menuiseries et les ferronneries seront en harmonie avec les enduits et les autres éléments de construction.

Dans l'ensemble, les couleurs devront se rapprocher le plus des tons de la pierre du pays ou des enduits obtenus avec la chaux grasse et les sables du pays. L'emploi du blanc est interdit, les teintes claires ou du bois naturel traité sont préconisés.

4. CLOTURES :

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1.5 mètres. Pour le calcul de la hauteur, les murs de soutènement techniquement nécessaires à la tenue du sol naturel ne sont pas compris dans la hauteur des clôtures. En outre, les murs de clôtures devront suivre la pente du terrain.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposée ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection.

Pour maintenir les corridors écologiques identifiés sur le territoire les clôtures devront permettre le passage de la faune sauvage sauf impératif technique à justifier.

5. DIVERS :

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

ARTICLE A9 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.
2. Le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés (clientèle, personnel, livraison...).

ARTICLE A10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions et installations dans leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées en quantités équivalentes.
3. Les espaces libres doivent être entretenus et les plantations seront de préférences d'essences locales.
4. La coupe et abattage des arbres identifiés titre des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, reportés sur les plans graphique, est soumis à déclaration préalable au titre des articles L.151-23, L.421-4 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

ARTICLE A11 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments. Ils devront être implantés de façon à assurer la sécurité des usagers de la voie et des utilisateurs des accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage

suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire,

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

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie.

2 – VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie et déneigement).

ARTICLE A12 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire.

Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

Le rejet des eaux pluviales dans les indices karstiques (doline et cavité) est interdit. En outre en zone d'aléa fort à très fort de glissement de terrain les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol sont interdits.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

5 - DIVERS

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE A13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE A14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

CHAPITRE 2 : ZONE N

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone naturelle regroupe les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

De plus, la zone naturelle accueille des constructions repérées sur le document graphique en tant qu'habitations existantes et/ou comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre des articles L.151-12 et L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme.

Cette zone accueille également des **secteurs** taille et de capacité d'accueil limité réservés au développement de certains écarts de constructions accueillant une vocation mixte (agriculture, tourisme et activités de services notamment) pour les secteur **Nt** et des possibilités de changement de rénovation et extensions limitées pour le secteur **Nr**.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites exceptées celles soumises à des conditions particulières à l'article N2.

Toutes les constructions sises en zone d'aléa très fort de glissement de terrain sont interdites. De même, les comblements / remblaiements des indices karstiques (dolines) sont interdits.

Au sein des zones humides identifiés sur les plans graphiques et devant faire l'objet d'une protection sont seuls autorisés les travaux, aménagement et installations de protection et de valorisation des zones humides.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont admis sous réserve d'être compatibles avec l'activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des sites et des paysages et d'être implantés en dehors d'un indice karstique (doline ou gouffre) :
 - Sauf au sein des zones humides repérées sur les plans graphiques, les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont nécessaires aux opérations utilisées dans la zone ou immédiatement limitrophe
 - Les équipements publics et installations de services publics compatibles avec la protection des terres forestières et pastorales
 - Le changement de destination des bâtiments identifiés sur les plans de zonage après avis de la CDNPS, sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation des espèces remarquables (Grand Tétras). En cas de changement de destination, la nouvelle destination doit répondre aux occupations suivantes : habitat, hébergement touristique ou de loisirs, agricole, forestier ou pastoral ou équipements publics ou d'intérêt collectif.
 - S'ils sont nécessaires à l'exploitation pastorale ou forestière :
 - o Les abris de moins de 6m² et constructions de moins de 40m² sous réserve d'un bâtiment par tènement.
 - o Les dépôts et stockages de toute nature à l'air libre
 - La réhabilitation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
2. En outre au sein du secteur Nt sont également admis les constructions, aménagements et équipements liés à la pratique du tourisme, de l'hébergement touristiques et de la restauration.
3. Sont seuls admis au sein du secteur Nr les rénovations et extensions limitées des constructions existantes.
4. Sur l'ensemble de la zone les constructions ne sont autorisées en zone d'aléa fort de glissement de terrain que si elles font l'objet d'une étude géotechnique du secteur d'implantation.
5. La zone N comporte des secteurs compris dans le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'Inondation approuvé (PPRNi ; voir Annexe Servitudes d'Utilité Publique). Dans les secteurs identifiés comme à risque par le PPRNi, les règles propres à la servitude « plan de prévention des risques d'inondation » peuvent imposer des prescriptions spéciales, voire interdire la construction.

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, forte pente, ou pour des motifs de recherche du meilleur ensoleillement), un recul pourra être imposé pour des motifs de sécurité.

ARTICLE N4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant

ARTICLE N5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE N6 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE N7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur se mesure conformément à la définition présente dans l'article 8 du Titre I du présent règlement relatif aux dispositions générales.
2. La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder :
 - 10 m sur l'ensemble de la zone
 - 6 m en secteur Nt
 - 10 m en secteur Nr
 - 3.5 m pour les annexes
3. L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas :
 - aux dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales ; dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;

- à l'extension, la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

ARTICLE N8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1. GENERALITES :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain.

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées.

2. ASPECT EXTERIEUR :

Les travaux portant sur les constructions existantes devront respecter l'architecture initiale de ces bâtiments : dimensionnement des baies, choix des matériaux, couleurs...

3. CLOTURES :

Ne sont admises que les clôtures nécessaires à l'élevage des animaux.

4. DIVERS :

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

ARTICLE N9 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation.
2. Le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés (clientèle, personnel, livraison...).

ARTICLE N10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions et installations dans leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues autant que possible.
3. Les espaces libres doivent être entretenus et les plantations seront de préférences d'essences locales.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

ARTICLE N11 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments. Ils devront être implantés de façon à assurer la sécurité des usagers de la voie et des utilisateurs des accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire,

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

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir

des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie et déneigement).

ARTICLE N12 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable devra mettre en œuvre une installation autonome conforme à la réglementation lorsqu'elle n'est pas raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire.

Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

Le rejet des eaux pluviales dans les indices karstiques (doline et gouffre) est interdit. En outre en zone d'aléa fort à très fort de glissement de terrain les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol sont interdits.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

5 - DIVERS

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE N13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE N14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ANNEXE 1 : ZOOM SUR LES EMPLACEMENTS RESERVES

Un emplacement réservé est créé à travers le Plan Local d'Urbanisme.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Numéro	Objet	Destinataire	Surface
N°1	Elargissement de voirie	Commune de ROCHEJEAN	221 m ²

Tableau 1 : Liste des emplacements réservés du PLU – Source : DORGAT

Un extrait zoomé du plan graphique est présenté ci-après.