



DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

COMMUNE DE VILLENEUVE DE BERG

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

PIECE N°4 : REGLEMENT

Vu pour être annexé à mon arrêté du 16 janvier 2018

Le Maire, monsieur Christian AUDIGIER

A Villeneuve-de-Berg, le

VILLENEUVE DE BERG

MARS 2018

SOMMAIRE

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	14
	Zone UA	15
	Zone UB	22
	Zone UC	29
	Zone Uac	36
	Zone Ueq	42
	Zone UL	47
	Zone Up	54
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	59
	Zone AUf	60
	Zone AUo	62
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	71
	Zones A, As et Ap	72
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	82
	Partie N1 : N et Np	83
	Partie N2 : NL et Ni	89

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de VILLENEUVE-DE-BERG (Ardèche).

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (« Règlement National d'Urbanisme »), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

les articles R.111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique » ;
- les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau », et ses décrets d'application ;
- les dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, et ses modifications ;
- les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 et ses modifications sur la protection et la mise en valeur des paysages, et ses décrets d'application ;
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur ;
- la police des installations classées pour la protection de l'environnement, issue de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, et codifiée aux articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement ; elle est complétée par le décret n°77-1133 du 21 septembre 1977, texte de nombreuses fois modifié.

D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître.

Il s'agit des zones du Droit de Prémption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L.151-41 et L.151.42 du Code de l'Urbanisme.

Les zones urbaines dites « zones U » :

correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones à urbaniser dites « zones AU » :

correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones agricoles dites « zones A » :

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

Les zones naturelles et forestières dites « zones N » :

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

ARTICLE 4 : PRESCRIPTIONS DU P.L.U.

Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer (E.B.C.) :

(article L.113-1 du Code de l'Urbanisme)

Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) à conserver, à protéger ou à créer, figurent au plan de zonage. Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds. A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au plan de zonage, les dispositions des articles L.113-1 à L.113-3 et R.421-23 à R.421-29 et R.113-1 à R.113-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

Les Espaces Boisés non classés :

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation préalable en application des articles L.311-1, L.311-2 et L.312-1 du Code Forestier et, quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Patrimoine archéologique :

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L.531-14 à L.531-16 du Code du Patrimoine) s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie» (Direction Régionale des Affaires Culturelles - 6, quai St-Vincent 69001 Lyon ; tél : 04.72.00.44.00).

« 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 ou de sauvegarde par l'étude scientifique, ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive).

Les emplacements réservés pour voie et ouvrage public, installation d'intérêt général et espace vert :

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au plan de zonage par des croisillons rouges et répertoriés par un numéro de référence.

Les plans de zonage donnent toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité ou le service ou organisme public bénéficiaire (art. R.151-34 du Code de l'Urbanisme).

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L.152-2, L.230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Toute construction y est interdite.

Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.433-1 du Code de l'Urbanisme

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non inscrit en emplacement réservé par un P.L.U. peut :

- conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

Les éléments de paysage :

Ce sont des éléments de paysage (...), immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Ce dernier précise qu'il est possible de définir, le cas échéant, des prescriptions de nature à assurer leur protection.

Les ripisylves, du fait de leurs qualités à la fois paysagères et écologiques doivent être protégées. Ce repérage doit permettre d'éviter les coupes sauvages et les affouillements, exhaussement de sols qui viendraient nuire à la préservation des caractéristiques du secteur.

Plusieurs ripisylves ont été préservées sur le territoire communal. Il s'agit des ripisylves suivantes :

- 1• ripisylve de la vallée de la Claduègne sur sa partie aval du parc résidentiel de loisirs des Pommiers ;
- 2• ripisylve amont de la vallée de l'Ibie avec les vallons perpendiculaires jusqu'à la route de Saint-Andéol-de-Berg ;
- 3• ripisylve de la vallée de l'Ibie depuis le terrain de rugby jusqu'à la confluence avec le Rounel ;
- 4• ripisylve du Rounel sur toute la limite est du territoire ;
- 5• ripisylves du ruisseau de Fontaurie et du ruisseau de Chauvel.
- 6• Quelques arbres isolés ont également été classés au titre de cet article, c'est le cas des platanes de la route royale sur l'entrée sud du centre-ville, mais aussi des deux tilleuls de Montloubier et du tilleul du Champ Grand.

Cet article a permis également de protéger :

- 7• le parc public de la commune en secteur Ueq, qui bénéficie de beaux spécimens d'arbres remarquables ;
- 8• le parc de la construction en limite sud du centre-ville (secteur parc ADIS) planté d'arbres remarquables notamment des cèdres ;
- 9• le site de la cascade de Tichet
- 10• la source Mère Fontaine au nord de la commune et ses bassins et canaux, le long de la vallée de l'Ibie
- 11• les jardins au sud des Combettes et à l'arrière de la bastide qui participent à la bonne intégration des constructions et à la structuration paysagère du secteur en lien avec la future AVAP ;
- 12• le site de la Pinède autour du centre social qui permet de conserver un aspect paysager intéressant autour des équipements publics des Combettes.

Enfin, des bâtiments de petit patrimoine ont été repérés au titre de l'article L.151-19. Ce sont des bâtiments qui ne pourront pas être protégés dans le cadre de la future AVAP car ne faisant pas partie des secteurs AVAP prévus.

Il s'agit des bâtiments suivants :

- 13• Filature de Vernède et ses annexes et canaux liés : histoire industrielle de la commune représentative d'une architecture spécifique ;
- 14• Pierre Plantée de l'îlot viticole : patrimoine gallo-romain et moyenâgeux : trace d'une chapelle ;
- 15• la Chapelle du Prieuré au petit Tournon : patrimoine religieux qui vient d'être restauré ;
- 16• l'église du petit Tournon : patrimoine religieux ;
- 17• la grange Abagne à Fontaurie : patrimoine agricole vernaculaire ;
- 18• ferme La Coste : ancien château ;
- 19• Filature de Serre-Longe : histoire industrielle de la commune représentative d'une architecture spécifique ;
- 20• ferme Poirier au quartier Grangette : patrimoine agricole ;
- 21• Croix du capitaine – Devois : patrimoine religieux vernaculaire ;
- 22• Chapelle Notre-Dame du Devois : patrimoine religieux ;
- 23• Croix de Montaud : patrimoine religieux vernaculaire ;
- 24• Ferme Croze sur le plateau agricole : patrimoine agricole ;

- 25• Grange André au Plan des Buns : patrimoine agricole ;
- 26• Ferme Villi à Piérouby : patrimoine agricole ;
- 27• Maison Chaussand à Manescali : patrimoine agricole ;
- 28• Maison Schafter à Chicon : patrimoine agricole ;
- 29• Château et Moulin de Larjavelier : ferme fortifiée ;
- 30• Ferme Avias à Cheyrets : patrimoine agricole ;
- 31• Ferme Barbe à Cheyrouse : patrimoine agricole ;
- 32• Maison rue de l'Ibie (parcelle AI99) : patrimoine historique et architectural de Villeneuve-de-Berg, en dehors de la bastide ;
- 33• Ancienne tannerie : patrimoine industriel.

Tous ces éléments de patrimoine seront protégés par la mise en place du permis de démolir systématique ainsi qu'un rappel dans le règlement du PLU qui stipule que :
« Sur les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, tout travaux devra être conforme à la qualité de la construction originelle et devra mettre en œuvre une qualité des matériaux équivalente aux matériaux d'origine » (article A 11).
En effet, ces bâtiments font partie de l'histoire de la commune et représentent un patrimoine commun matériel qu'il importe de protéger.

ARTICLE 5 : DEFINITIONS

Hauteur maximale (article 10 de chaque zone) :

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Les ouvrages techniques et de superstructure tels que cheminée, antenne et autres sont exclus des dispositions des articles 10 de chaque zone.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements....), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence, tels que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone) :

- **Voies** : il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, ne sont pas assimilables à des voies. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

- **Emprises publiques** : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

Annexes :

Construction détachée et accessoire à une construction principale déjà existante sur la parcelle (abri de jardin, garage, remise, piscine, pool-house, cuisine d'été...).

Bâtiment traditionnel :

Ancien bâtiment à usage d'habitation et agricole. Les murs porteurs sont constitués de pierre locale. Leurs toitures à 2 pentes sont à l'origine en tuiles. La façade principale est celle qui comporte le plus d'ouvertures. Ils correspondent aux bâtiments traditionnels du Vivarais, maisons agricoles notamment.

Bâtiments sinistrés (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme) :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli dès lors qu'il a été régulièrement édifié est autorisée dans un délai de dix ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Emprise au sol :

L'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.

ARTICLE 6 : ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 7 : INSTALLATIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS

Les installations travaux et aménagements, mentionnés aux articles 1 et 2 des règlements des différentes zones et qui sont soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager, sont listés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 8 : OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones et dans le PPRI, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ;
- de certains ouvrages exceptionnels tels que : clocher, mât, pylône, antenne, silo, éolienne..., dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{ers} des différents règlements de zones.

ARTICLE 9 : PERMIS DE DEMOLIR

Quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions des articles L.421-3 et R. 421-27 du Code de l'Urbanisme.

Cette obligation est instituée à l'intérieur du périmètre suivant du secteur bâti délimité par le P.L.U. en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Le permis de démolir peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments ou des sites.

ARTICLE 10 : CLOTURES

L'autorité compétente en matière d'autorisation de construire ne peut s'opposer à la réalisation de clôture ou de tout aménagement en tenant lieu, sauf si celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux.

Néanmoins, l'édification de clôture est subordonnée à une déclaration préalable.

A ce titre, l'autorité compétente peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de cet aménagement par rapport aux emprises publiques et aux voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne ou un danger pour la circulation, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

De plus, l'édification de clôtures dans les zones soumises aux risques d'inondation est réglementée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

ARTICLE 11 : DISPOSITIONS RELATIVES AU PERMIS GROUPE (OU VALANT DIVISION)

Conformément à la possibilité offerte par l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, en cas de permis groupé ou valant division, les règles édictées par le P.L.U. seront appréciées au regard de chacune des propriétés et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Modalités d'application du règlement :

Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés.

Pour les constructions à usage d'habitation : en zone UA :

2 emplacements par logement y compris garage pour les nouvelles constructions individuelles, 1 emplacement par logement dans le cas de rénovation.

dans les autres zones :

- 2 emplacements par logement hors garage pour les constructions individuelles ;
- 2 emplacements par logement hors garage + 1 place visiteur pour 2 logements dans les opérations groupées d'habitat intermédiaire et collectif ;
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher en cas d'extension.

Cette obligation n'est pas applicable aux permis de construire portant sur les logements locatifs construits avec le concours financier de l'État, destinés aux personnes pouvant en bénéficier.

Pour les constructions à usage de commerce alimentaire de plus de 100 m² :

3 places de stationnement par tranche complète de 20 m² de surface de plancher réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage de restauration :

1 place de stationnement pour 5 couverts.

Pour les constructions à usage de bureaux, services et professions libérales :

1 place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface utile.

Pour les constructions à usage hôtelier :

1 place de stationnement par chambre ou pour deux lits.

Pour les constructions à usage d'équipements publics :

le nombre de places de stationnement sera estimé en fonction de la nature de l'équipement et devra correspondre aux besoins engendrés.

Des adaptations à ce règlement peuvent être accordées lorsque de projet concerne la rénovation, la restructuration ou le changement de destination de bâtiments existants.

La règle applicable aux catégories constructions et établissements non prévus dans la liste, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs architecturaux ou d'urbanisme, le pétitionnaire peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat, à moins de 300 mètres de la construction pour laquelle ces places sont nécessaires ;
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat.

Ces solutions de remplacement ne sont admises qu'à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant la construction ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation, ou de susciter un stationnement excessif sur les voies publiques.

Stationnement deux-roues :

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tout projet de construction à usage d'équipements collectifs et publics et d'habitat collectif.

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement d'une dimension standard de 2,3 mètres x 5 mètres minimum en comprenant également les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur.

Les places de stationnement des automobiles réservées aux personnes à mobilité réduite :

installations neuves ouvertes au public :

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0,80 mètre,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 mètres.

Les emplacements réservés sont signalés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

installations existantes ouvertes au public :

Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

bâtiments d'habitation collectifs neufs :

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

- la bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagée, doit avoir une largeur d'au moins 0,80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 mètres.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES

UA, UB, UC, Uac, Ueq, UL et Up

ZONE UA

La zone UA correspond au centre-ville historique de Villeneuve-de-Berg comprenant la bastide royale originelle et ses faubourgs, ainsi que le bourg centre du hameau de Tournon.

Il s'agit d'une zone urbaine de forte densité, à caractère d'habitat et d'activités compatibles, où les bâtiments sont édifiés en ordre continu et discontinu. Elle est destinée à recevoir outre l'habitat, les activités (commerce, bureaux, artisanat...) qui en sont le complément normal.

Cette zone comprend les sous-secteurs suivants :

- le secteur UA1 représente le centre-ville historique de Villeneuve-de-Berg ;
- le secteur UA2 représente le secteur du centre du hameau de Tournon.

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

Il est rappelé que le permis de démolir est applicable sur l'ensemble de la zone UA.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations à usage d'industrie et d'entrepôt ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- L'aménagement de terrains de camping et caravanning ;
- Les caravanes isolées ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation d'une construction et non liés à la réalisation des équipements et infrastructures publiques ;
- Les constructions et installations à vocation agricole ;
- L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- Les activités artisanales sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIES

Voirie :

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur.

Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire de passages aménagés sur un fond voisin établi par voie de convention ou par décision judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gêne à la circulation qui doit être privilégié.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Assainissement :

Le pétitionnaire doit se référer au règlement d'assainissement de la commune de Villeneuve-de-Berg (cf. annexes du P.L.U.).

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau dans le respect du règlement d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe par voie de convention, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales :

Pour toute construction, des solutions d'aménagement de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : bassin de retenue, aire de stationnement inondable, terrasse et toiture végétalisée, chaussée drainante...

Dans tous les cas, l'excès de ruissellement ne peut être rejeté au réseau public qu'après qu'auront été mises en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau.

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales, s'il existe.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

Réseaux divers :

Dans un intérêt esthétique, les lignes de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain (ou intégrés à l'architecture de l'immeuble en les plaçant sous corniche, bandeaux ou génoises dans le cas de réhabilitations), sauf en cas d'impossibilité technique avérée, et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales et leurs extensions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes.

A titre exceptionnel, une implantation des constructions différente pourra être autorisée ou imposée selon la configuration des lieux, pour des motifs architecturaux et urbains dûment motivés.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les constructions principales pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Les constructions seront préférentiellement implantées en limite séparative lorsque la construction voisine l'est déjà afin de créer une mitoyenneté.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions principales, mesurée à partir du terrain naturel en tous points du bâtiment, est limitée à 12 mètres à la sablière.

Les constructions intégrées dans un alignement devront se conformer aux hauteurs des constructions constituant cet alignement avec une marge de plus ou moins 1 mètre.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Avertissement :

dans les zones comprises dans le périmètre de protection des monuments historiques, les demandes d'autorisation et d'utilisation des sols sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.).

Pour des raisons historiques, techniques d'impact ou encore de qualité architecturale manifestement contemporaine, l'A.B.F. pourra circonstancier son avis sur la base d'appréciation adaptée au contexte particulier.

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou aux sites.

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.

Adaptation au terrain :

Le bâtiment projeté doit s'adapter au terrain naturel et limiter, de fait, les travaux de terrassement au strict nécessaire. Les murs de soutènement devront faire partie du projet et être parfaitement intégrés. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,60 mètre.

Facture :

Les contrefaçons, matériaux de placage et imitations autres que les décors traditionnels (cf. paragraphe façades) sont interdits.

Les effets de styles régionaux étrangers aux caractéristiques locales aussi.

Façades :

L'implantation du (ou des) bâtiment(s) projeté(s) devra respecter les directions données par les bâtiments avoisinants avec, nécessairement, une façade principale au moins parallèle à la voie de desserte principale.

Les façades sont enduites à la chaux ou matériaux similaires. Les couleurs vives, saturées ou brillantes sont interdites.

Les volets roulants en façade sont interdits.

Les doublages et habillages en bardage bois pourront être acceptés s'ils font l'objet d'un projet de composition architecturale d'ensemble de la façade, s'ils ne sont pas visibles de l'espace public ou s'ils ne nuisent pas au caractère et à l'homogénéité du paysage urbain.

Les menuiseries seront en bois ou, à titre exceptionnel, sur certains immeubles en aluminium ou en acier laqué. Les menuiseries PVC sont interdites.

En secteur UA2, en complément : les couleurs des façades des nouvelles constructions seront dans la même gamme de teinte dominante des couleurs de la pierre et des enduits traditionnels (du gris au brun clair).

Construction / couverture :

Les lignes principales de faîtages sont parallèles aux courbes de niveaux.

La couverture des toits sera en tuile canal ou romane ou mécanique à grande ondulation, de couleur rouge vieilli.

Les débords de toiture seront réalisés avec des génoises, de deux ou trois rangées de tuiles.

L'emploi de matériaux de couverture type produits bitumineux, panneaux fibrociment, polyester ondulé, tôle ondulé est interdit. Par exception, ils ne pourront être utilisés que pour des annexes et des extensions du bâtiment principal, de moins de 20 m² et s'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'être encadrés dans le plan de la toiture, d'être invisibles de l'espace public, et d'être placés prioritairement en partie haute et centrée de la toiture, sans dépasser le tiers de la surface du pan de toit.

La pente des couvertures sera comprise entre 28 et 33%, conformément à la tradition locale. Les toits sont généralement à deux pans.

Les toitures terrasses ne pourront être autorisées que pour les annexes et les extensions des constructions principales, pour une surface maximale de 20 m² et dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Clôtures :

Les clôtures seront constituées par un muret en maçonnerie enduite de la même teinte que la construction principale ou en appareillage de pierre d'une hauteur minimale de 1 mètre.

Les murets existants seront préservés et rénovés.

Les murs bahuts surmontés de grillage ou de balustrades sont interdits.

En secteur UA2, en complément : à titre exceptionnel, les barrières en bois sur piquets bois pourront être acceptées si elles sont construites avec de simples planches.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

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

Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Les places de stationnement nécessaires aux différentes constructions devront se conformer aux dispositions générales, article 12, du présent P.L.U.

Pour les opérations de construction de plus de 2 habitations et de bureaux, il est exigé au minimum un emplacement pour le stationnement des vélos pour 150 m² de surface de plancher créée.

Pour les constructions à usage d'habitation : **en zone UA :**

- 2 emplacements par logement y compris garage pour les nouvelles constructions individuelles, 1 emplacement par logement dans le cas de rénovation ;
- 2 emplacements par logement hors garage + 1 place visiteur pour 2 logements dans les opérations groupées d'habitat intermédiaire et collectif ;
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher en cas d'extension.

Cette obligation n'est pas applicable aux permis de construire portant sur les logements locatifs construits avec le concours financier de l'État, destinés aux personnes pouvant en bénéficier.

Pour les constructions à usage de commerce alimentaire de plus de 100 m :

3 places de stationnement par tranche complète de 20 m² de surface de plancher réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage de restauration :

1 place de stationnement pour 5 couverts.

Pour les constructions à usage de bureaux, services et professions libérales :

1 place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface utile.

Pour les constructions à usage hôtelier :

1 place de stationnement par chambre ou pour deux lits.

Pour les constructions à usage d'équipements publics :

le nombre de places de stationnement sera estimé en fonction de la nature de l'équipement et devra correspondre aux besoins engendrés.

Des adaptations à ce règlement peuvent être accordées lorsque le projet concerne la rénovation, la restructuration ou le changement de destination de bâtiments existants.

La règle applicable aux catégories constructions et établissements non prévus dans la liste, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces libres et obligation de planter :

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure.

Cette surface ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être également convenablement entretenus.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible.

Les arbres et alignements d'arbres ou bosquets identifiés dans le cadre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme seront à préserver. Ils ne pourront bénéficier de coupes ou abattages autres que ceux effectués pour des raisons sanitaires ou de sécurité.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.

ARTICLE UA 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAU DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communication numérique et cela en souterrain.

ZONE UB

La zone UB comprend les quartiers d'urbanisation plus ou moins récente, à proximité du centre-ville, de densité moyenne à faible où les constructions y sont édifiées en ordre discontinu. Cette zone assure la transition entre le centre-ville très dense et les zones pavillonnaires plus éloignées. La zone est à vocation mixte d'habitat, commerces, équipements, activités et peut être densifiée.

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

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations à usage d'industrie et d'entrepôt ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- L'aménagement de terrains de camping et caravanning ;
- Les caravanes isolées ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation d'une construction et non liés à la réalisation des équipements et infrastructures publiques ;
- Les constructions et installations à vocation agricole ;
- La réalisation des annexes avant la réalisation de la construction principale ;
- L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIES

Voirie :

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur.

Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse ne pourront desservir plus de 5 constructions et devront comporter à leur extrémité un aménagement permettant à tout véhicule de faire demi-tour.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, toute desserte de plus de 5 logements doit prévoir des modes de déplacements doux (cyclable, piéton).

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire de passages aménagés sur un fond voisin établi par voie de convention ou par décision judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gêne à la circulation qui doit être privilégié.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Assainissement :

Le pétitionnaire doit se référer au règlement d'assainissement de la commune de Villeneuve-de-Berg (cf. annexes du P.L.U.).

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau dans le respect du règlement d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe par voie de convention, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales :

Pour toute construction, des solutions d'aménagement de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : bassin de retenue, aire de stationnement inondable, terrasse et toiture végétalisée, chaussée drainante...

Les eaux pluviales doivent être en totalité absorbées sur la parcelle ; en cas d'impossibilité technique, les eaux doivent être stockées sur la parcelle via un dispositif permettant un débit de fuite régulé.

Dans tous les cas, l'excès de ruissellement ne peut être rejeté au réseau public qu'après qu'auront été mises en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

Les ruisseaux, lônes, fossés de drainage servant au recueil des eaux pluviales ne peuvent être couverts sans autorisation de l'autorité administrative compétente.

Réseaux divers :

Dans un intérêt esthétique, les lignes de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée, et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales et leurs extensions doivent être édifiées à une distance comprise entre 3 et 10 mètres des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Ceci ne s'applique pas aux annexes des constructions.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales doivent être implantées :

- soit en limite séparative : elles seront implantées sur la limite séparative déjà bâtie si celle-ci existe déjà, sur n'importe quelle limite dans les autres cas ;
- soit à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 70% de la superficie du terrain ou de l'unité foncière.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à édifier ou à surélever doit être sensiblement égale à celle des immeubles voisins sans excéder 12 mètres au faîtage mesurés en tous points du bâtiment à partir du terrain naturel.

Dans le cas de construction disposant de toitures terrasses, la hauteur de la construction sera de 10 mètres maximum, mesurée en tous points du bâtiment à partir du terrain naturel.

La hauteur des annexes sera limitée à 3,50 mètres à la sablière.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou aux sites.

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale et en être une expression contemporaine.

Avertissement :

dans les zones comprises dans le périmètre de protection des monuments historiques, les demandes d'autorisation et d'utilisation des sols sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.). Pour des raisons historiques, techniques d'impact ou encore de qualité architecturale manifestement contemporaine, l'A.B.F. pourra circonstancier son avis sur la base d'appréciation adaptée au contexte particulier.

Adaptation au terrain :

Le bâtiment projeté doit s'adapter au terrain naturel et limiter, de fait, les travaux de terrassement au strict nécessaire.

Les murs de soutènement devront faire partie du projet et être parfaitement intégrés.

Leur hauteur ne devra pas excéder 1,60 mètre.

Facture :

Les contrefaçons, matériaux de placage et imitations autres que les décors traditionnels (cf. paragraphe façades) sont interdits.

Les effets de styles régionaux étrangers aux caractéristiques locales aussi.

Façades :

L'implantation du (ou des) bâtiment(s) projeté(s) devra respecter les directions données par les bâtiments avoisinants.

Les couleurs vives, saturées ou brillantes sont interdites.

Les coffres de volets roulants en façade sont interdits.

Les couleurs des façades des nouvelles constructions seront dans la même gamme de teinte dominante des couleurs de la pierre et des enduits traditionnels (du gris au brun clair).

Les doublages et habillages en bardage bois pourront être acceptés s'ils font l'objet d'un projet de composition architecturale d'ensemble de la façade, et s'ils ne nuisent pas au caractère et à l'homogénéité du paysage urbain.

Les menuiseries seront en bois, en PVC, en aluminium ou en acier laqué. Néanmoins les couleurs blanches sont interdites.

Construction / couverture :

Les lignes principales de faîtage sont parallèles aux courbes de niveaux.

La couverture des toits sera en tuile canal ou romane ou mécanique à grande ondulation, de couleur rouge vieilli, ou bien en zinc.

Les débords de toiture des toits recouverts de tuiles seront réalisés avec des génoises, de deux ou trois rangées de tuiles.

L'emploi de matériaux de couverture type produits bitumineux, panneaux fibrociment, polyester ondulé, tôle ondulée est interdit.

Par exception, ils ne pourront être utilisés que pour des annexes et des extensions du bâtiment principal, de moins de 20m² et s'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'être encadrés dans le plan de la toiture, et d'être placés prioritairement en partie haute et centrée de la toiture, sans dépasser le tiers de la surface du pan de toit.

La pente des couvertures sera comprise entre 28 et 33%, conformément à la tradition locale. Les toits sont généralement à deux pans.

Les toitures terrasses ne pourront être autorisées que pour les annexes et les extensions des constructions principales, pour une surface maximale de 40m². Elles pourront être végétalisées.

Clôtures :

Les clôtures seront constituées par un muret en maçonnerie enduite de la même teinte que la construction principale ou en appareillage de pierre d'une hauteur maximale de 1,50 mètre en bordure de voie ou emprise publique et d'une hauteur maximale de 2 mètres sur les autres limites.

Les accès et portails devront être reculés suffisamment pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de l'emprise publique.

Les murets existants seront préservés et rénovés.

Les murs bahuts surmontés de grillage ou de balustrades sont interdits.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

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

Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Les places de stationnement nécessaires aux différentes constructions devront se conformer aux dispositions générales, article 12, du présent P.L.U.

Pour les opérations de construction de plus de 2 habitations et de bureaux, il est exigé au minimum un emplacement pour le stationnement des vélos pour 150 m² de surface de plancher créée.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 emplacements par logement hors garage pour les constructions individuelles ;
- 2 emplacements par logement hors garage + 1 place visiteur pour 2 logements dans les opérations groupées d'habitat intermédiaire et collectif ;
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher en cas d'extension.

Cette obligation n'est pas applicable aux permis de construire portant sur les logements locatifs construits avec le concours financier de l'État, destinés aux personnes pouvant en bénéficier.

Pour les constructions à usage de commerce alimentaire de plus de 100 m² :

3 places de stationnement par tranche complète de 20 m² de surface de plancher réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage de restauration :

1 place de stationnement pour 5 couverts.

Pour les constructions à usage de bureaux, services et professions libérales :

1 place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface utile.

Pour les constructions à usage hôtelier :

1 place de stationnement par chambre ou pour deux lits.

Pour les constructions à usage d'équipements publics :

le nombre de places de stationnement sera estimé en fonction de la nature de l'équipement et devra correspondre aux besoins engendrés.

Des adaptations à ce règlement peuvent être accordées lorsque de projet concerne la rénovation, la restructuration ou le changement de destination de bâtiments existants.

La règle applicable aux catégories constructions et établissements non prévus dans la liste, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces libres et obligation de planter :

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être également convenablement entretenus.

Les parcelles construites devront conserver une surface perméable d'au moins 20% de la surface totale de la parcelle.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Dans les lotissements, les espaces communs hors voirie seront plantés et aménagés en aires de jeux comportant un mobilier urbain adapté (bancs, corbeilles, candélabres,

etc). Les espaces verts devront représenter 15% au minimum de la surface totale du lotissement et devront participer au projet global.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.

ARTICLE UB 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAU DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communication numérique et cela en souterrain.

ZONE UC

La zone UC comprend les quartiers d'urbanisation récente, plus éloignés du centre-ville, de densité faible où les constructions y sont édifiées en ordre discontinu. La zone est à vocation d'habitat prioritairement.

Certains de ces secteurs ne sont pas raccordés au réseau public d'assainissement des eaux usées (partie est de Serre-Longe)

Sur ce secteur, l'aménagement de la zone devra respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation correspondantes.

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

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations à usage d'industrie et d'entrepôt, de commerces et d'hébergement hôtelier ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- L'aménagement de terrains de camping et caravanning ;
- Les caravanes isolées ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation d'une construction et non liés à la réalisation des équipements et infrastructures publiques ;
- Les constructions et installations à vocation agricole ;
- La réalisation des annexes avant la réalisation de la construction principale ;
- L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

Les constructions et installations à vocation artisanale sous réserve de ne pas créer de nuisances dommageables pour l'habitat situé à proximité.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIES

Voirie :

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur.

Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse ne pourront desservir plus de 5 constructions et devront comporter à leur extrémité un aménagement permettant à tout véhicule de faire demi-tour.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, toute desserte de plus de 5 logements doit prévoir des modes de déplacements doux (cyclable, piéton).

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire de passages aménagés sur un fond voisin établi par voie de convention ou par décision judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gêne à la circulation qui doit être privilégié.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Assainissement :

Le pétitionnaire doit se référer au règlement d'assainissement de la commune de Villeneuve-de-Berg (cf. annexes du P.L.U.).

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau dans le respect du règlement d'assainissement.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et aux règlements en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui

seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe par voie de convention, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales :

Pour toute construction, des solutions d'aménagement de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : bassin de retenue, aire de stationnement inondable, terrasse et toiture végétalisée, chaussée drainante...

Les eaux pluviales doivent être en totalité absorbées sur la parcelle, en cas d'impossibilité technique, les eaux doivent être stockées sur la parcelle via un dispositif permettant un débit de fuite régulé.

Dans tous les cas, l'excès de ruissellement ne peut être rejeté au réseau public qu'après qu'auront été mises en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

Les ruisseaux, lônes, fossés de drainage servant au recueil des eaux pluviales ne peuvent être couverts sans autorisation de l'autorité administrative compétente.

Réseaux divers :

Dans un intérêt esthétique, les lignes de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée, et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales, leurs extensions et leurs annexes doivent être édifiées à une distance de plus de 6 mètres des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales doivent être implantées :

- soit en limite séparative sur un niveau de construction : elles seront implantées sur la limite séparative déjà bâtie si celle-ci existe déjà, sur n'importe quelle limite dans les autres cas ;
- soit à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à édifier ou à surélever doit être sensiblement égale à celle des immeubles voisins sans excéder 9 mètres au faîtage mesurée en tous points du bâtiment à partir du terrain naturel.

Dans le cas de construction disposant de toitures terrasses, la hauteur de la construction sera de 7 mètres maximum, mesurée en tous points du bâtiment à partir du terrain naturel.

La hauteur des annexes sera limitée à 3,50 mètres à la sablière.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou aux sites.

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale et en être une expression contemporaine.

Adaptation au terrain :

Le bâtiment projeté doit s'adapter au terrain naturel et limiter, de fait, les travaux de terrassement au strict nécessaire.

Les murs de soutènement devront faire partie du projet et être parfaitement intégrés. Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

Facture :

Les contrefaçons, matériaux de placage et imitations autres que les décors traditionnels (cf. paragraphe façades) sont interdits.

Les effets de styles régionaux étrangers aux caractéristiques locales aussi.

Façades :

L'implantation du (ou des) bâtiment(s) projeté(s) devra respecter les directions données par les bâtiments avoisinants.

Les couleurs vives, saturées ou brillantes sont interdites.

Les coffres de volets roulants en façade sont interdits.

Les doublages et habillages en bardage bois pourront être acceptés s'ils font l'objet d'un projet de composition architecturale d'ensemble de la façade.

Les menuiseries seront en bois, en PVC, en aluminium ou en acier laqué. Néanmoins les couleurs blanches sont interdites.

Construction / couverture :

Les lignes principales de faîtages sont parallèles aux courbes de niveaux.

La couverture des toits sera en tuile canal ou romane ou mécanique à grande ondulation, de couleur rouge vieilli, ou bien en zinc ou bac acier non réfléchissant.

L'emploi de matériaux de couverture type produits bitumineux, panneaux fibrociment, polyester ondulé, tôle ondulée est interdit.

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'être encadrés dans le plan de la toiture, et d'être placés prioritairement en partie haute et centrée de la toiture, sans dépasser le tiers de la surface du pan de toit.

Lorsque la couverture est constituée de plusieurs pentes, la pente sera comprise entre 28 et 33%, conformément à la tradition locale. Les toits seront alors généralement à deux pans.

Les toitures terrasses pourront être autorisées, elles pourront être végétalisées.

Clôtures :

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre en bordure de voie ou emprise publique et 2 mètres sur les autres limites.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'une haie vive doublée d'un grillage, le grillage étant situé à l'intérieur de la parcelle ;
- soit d'un mur bahut en pierre ou enduit de la même teinte que la construction principale d'une hauteur de 50 cm maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Les clôtures béton et plastique sont interdites.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

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

Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Les places de stationnement nécessaires aux différentes constructions devront se conformer aux dispositions générales, article 12, du présent P.L.U.

Pour les opérations de construction de plus de 2 habitations et de bureaux, il est exigé au minimum un emplacement pour le stationnement des vélos pour 150 m² de surface de plancher créée.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 emplacements par logement hors garage pour les constructions individuelles ;
- 2 emplacements par logement hors garage + 1 place visiteur pour 2 logements dans les opérations groupées d'habitat intermédiaire et collectif ;
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher en cas d'extension.

Cette obligation n'est pas applicable aux permis de construire portant sur les logements locatifs construits avec le concours financier de l'État, destinés aux personnes pouvant en bénéficier.

Pour les constructions à usage de bureaux, services et professions libérales :

1 place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface utile.

Pour les constructions à usage d'équipements publics :

le nombre de places de stationnement sera estimé en fonction de la nature de l'équipement et devra correspondre aux besoins engendrés.

Des adaptations à ce règlement peuvent être accordées lorsque le projet concerne la rénovation, la restructuration ou le changement de destination de bâtiments existants.

La règle applicable aux catégories constructions et établissements non prévus dans la liste, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces libres et obligations de planter :

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être également convenablement entretenus.

Les parcelles construites devront conserver une surface perméable d'au moins 30% de la surface totale de la parcelle.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Dans les lotissements, les espaces communs hors voirie seront plantés et aménagés en aires de jeux comportant un mobilier urbain adapté (bancs, corbeilles, candélabres, etc). Les espaces verts devront représenter 15% au minimum de la surface totale du lotissement et devront participer au projet global.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 15 : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.

ARTICLE UC 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAU DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communication numérique et cela en souterrain.

ZONE Uac

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités commerciales et artisanales. Elle comprend le secteur de la zone d'activités d'entrée de ville en bordure de la RN102.

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

ARTICLE Uac 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les utilisations et occupations du sol sont interdites hormis celles autorisées à l'article Uac 2.

ARTICLE Uac 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerce, de bureau, d'hébergement hôtelier, les installations classées sous réserve :
 - qu'elles n'émettent pas de nuisance pour le voisinage ;
 - qu'elles soient compatibles avec les infrastructures existantes ;
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant ;
- Les constructions de gardiennage des locaux d'activités sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux activités présentes dans la zone et qu'elles soient soit intégrées au bâtiment d'activité, soit attenantes. Ces constructions ne devront pas dépasser une surface de plancher de 50m² ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uac 3 : ACCES ET VOIRIES

Voirie :

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5,50 mètres de largeur.

Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire de passages aménagés sur un fond voisin établi par voie de convention ou par décision judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gêne à la circulation qui doit être privilégié.

ARTICLE Uac 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Assainissement :

Le pétitionnaire doit se référer au règlement d'assainissement de la commune de Villeneuve-de-Berg (cf. annexes du P.L.U.).

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau dans le respect du règlement d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe par voie de convention, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales :

Pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : bassin de retenue, aire de stationnement inondable, terrasse et toiture végétalisée, chaussée drainante...

Dans tous les cas, l'excès de ruissellement ne peut être rejeté au réseau public qu'après qu'auront été mises en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau.

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales, s'il existe.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement (séparateur à hydrocarbures).

Les ruisseaux, fossés de drainage servant au recueil des eaux pluviales ne peuvent être couverts sans autorisation de l'autorité administrative compétente.

Réseaux divers :

Dans un intérêt esthétique, les lignes de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée, et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE Uac 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE Uac 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 4 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être édifiées à un recul minimum de 35 mètres lorsqu'elles jouxtent la RN102.

ARTICLE Uac 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit à une distance minimum de $H/2$ (hauteur de la construction divisée par deux) avec un minimum de 3 mètres ;
- soit sur une des limites séparatives.

ARTICLE Uac 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Uac 9 : EMPRISE DU SOL

Non réglementé

ARTICLE Uac 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 12 mètres, mesurée en tous points du bâtiment à partir du terrain naturel.

ARTICLE Uac 11 : ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux :

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et/ou aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il faudra néanmoins respecter les prescriptions suivantes : sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche ;
- les terrassements, affouillement et surélévations de terrain, sauf justifications ;
- les bardages en matière plastique, les fausses pierres et les briques apparentes.

Les murs de soutènement et les murs de clôture seront soit réalisés en pierre locale, soit enduits.

Annexes :

Les annexes seront conçues soit isolément, soit en prolongement de la construction, soit adossées à la clôture, avec lesquelles elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

Couleurs :

Les couleurs vives ainsi que les couleurs brillantes sont interdites. Les couleurs choisies pour l'ensemble des éléments des façades (murs, volets, fenêtres, portes, portails, toits, clôtures) devront s'harmoniser avec le bâti existant. Les matériaux destinés à être enduits, non enduits sont interdits.

Les éléments se rapportant aux devantures, enseignes... doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte, par leurs dimensions, leurs couleurs ou les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Toiture :

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments de terrasse.

La couverture sera assurée soit par des tuiles romanes ou canal, soit du zinc, soit par du bac acier mat non réfléchissant ou dans le cas d'une toiture terrasse par la réalisation d'une toiture végétalisée.

Les pentes seront inférieures à 33%.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les bâtiments annexes.

Les toitures végétalisées, l'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique de production d'énergie pourront faire l'objet d'adaptations du présent article.

Eléments de surface :

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux normalement conçus pour être recouvert d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit.

Les teintes des enduits et des menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement.

Les bâtiments annexes seront traités avec les mêmes matériaux que la construction principale. Les constructions à ossature et bardage bois sont autorisées.

Clôtures :

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait. Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité.

En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Le long de la RN102, les clôtures seront fichées en terre à mailles rectangulaires recouvertes d'un plastique vert (sur acier galva avec maille 76,2 x 38,1 mm) ou des clôtures sur panneaux. Les poteaux seront de la même couleur que le grillage.

Les haies végétales d'essences variées et locales sont autorisées également.

ARTICLE Uac 12 : STATIONNEMENT

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

Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Les places de stationnement nécessaires aux différentes constructions devront se conformer aux dispositions générales, article 12, du présent P.L.U.

Pour les opérations de construction de bureaux, il est exigé au minimum un emplacement pour le stationnement des vélos pour 150 m² de surface de plancher créée.

Pour les constructions à usage de bureaux, services et professions libérales, artisanat, commerces :

1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface utile.

Des adaptations à ce règlement peuvent être accordées lorsque de projet concerne la rénovation, la restructuration ou le changement de destination de bâtiments existants.

La règle applicable aux catégories constructions et établissements non prévus dans la liste, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE Uac 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les opérations de constructions et installations doivent prendre en compte les qualités paysagères du site initial (aménagements en terrasses, végétation existante...).

Les parcelles construites devront respecter une surface perméable d'au moins 20% de la surface totale de la parcelle.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

A l'exception des limites nord du site qui fera l'objet d'un traitement spécifique, les limites entre les parcelles seront plantées d'une haie bocagère de 2 mètres d'emprise au sol minimum et composée de 2 rangs de plantation.

Le long de la RN102, l'espace de retrait des 35 mètres devra être aménagé de la sorte : clôture, puis espaces verts qui pourront accueillir une signalétique ne dépassant pas 1,50 mètre de haut.

Les aires de stockage devront être situées sur les arrières des parcelles de manière à ne pas être visibles depuis la RN102. Elles devront être intégrées à l'environnement par la réalisation de plantations les masquant.

Tout espace libre devra être planté ou engazonné.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uac 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE Uac 15 : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.

ARTICLE Uac 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAU DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communication numérique et cela en souterrain.

ZONE Ueq

Le secteur Ueq correspond au secteur destiné à accueillir les différents équipements publics, de loisirs et de service ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités, services ou loisirs (école, salle de sport, salle des fêtes, locaux petite enfance, hôpital...).

Le secteur Ueq comprend un sous-secteur Ueq_a destiné à accueillir les équipements, constructions ou installations nécessaires aux activités du centre d'intervention et de secours du SDIS.

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

ARTICLE Ueq 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit autre que celles mentionnées à l'article Ueq 2.

ARTICLE Ueq 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les équipements publics ;
- les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ueq 3 : ACCES ET VOIRIES

Voirie :

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur.

Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse ne pourront desservir plus de 5 constructions et devront comporter à leur extrémité un aménagement permettant à tout véhicule de faire demi-tour.

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire de passages aménagés sur un fond voisin établi par voie de convention ou par décision judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gêne à la circulation qui doit être privilégié.

Dans le secteur Ueq_a :

Aucun nouvel accès direct sur la RN102 ne sera créé.

L'accès à la zone Ueq_a se réalisera depuis la 5ème branche du giratoire par une nouvelle voirie le long du talus de la RN102.

L'accès sur la voie communale (route du camping) devra respecter des dispositions techniques de visibilité afin de garantir la sécurité des usagers utilisateurs de l'accès.

ARTICLE Ueq 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Assainissement :

Le pétitionnaire doit se référer au règlement d'assainissement de la commune de Villeneuve-de-Berg (cf. annexes du P.L.U.).

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau dans le respect du règlement d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe par voie de convention, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales :

Pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : bassin de retenue, aire de stationnement inondable, terrasse et toiture végétalisée, chaussée drainante...

Dans tous les cas, l'excès de ruissellement ne peut être rejeté au réseau public qu'après qu'auront été mises en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau.

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales, s'il existe.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

Les ruisseaux, lônes, fossés de drainage servant au recueil des eaux pluviales ne peuvent être couverts sans autorisation de l'autorité administrative compétente.

Réseaux divers :

Dans un intérêt esthétique, les lignes de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée, et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE Ueq 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE Ueq 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 5 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

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

Dans le secteur Ueq_a :

Les constructions devront s'implanter à une distance minimum de 25 mètres de l'axe de la RN102.

ARTICLE Ueq 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit à une distance minimum de H/2 (Hauteur de la construction divisée par deux) avec un minimum de 3 mètres des limites séparatives ;
- soit sur une des limites séparatives.

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

ARTICLE Ueq 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE Ueq 9 : EMPRISE DU SOL

Non réglementée.

ARTICLE Ueq 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 14 mètres au faîtage, mesurée à partir du terrain naturel en tous points du bâtiment.

Toutefois, selon des nécessités intrinsèques au programme, une hauteur adaptée à son fonctionnement ou à des contraintes techniques spécifiques pourra être admise.

Dans le secteur Ueq_a :

La hauteur des constructions ne pourra excéder 8 mètres.

Toutefois, selon des nécessités intrinsèques au programme, une hauteur adaptée à son fonctionnement ou à des contraintes techniques spécifiques pourra être admise.

ARTICLE Ueq 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou aux sites.

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale et en être une expression contemporaine.

Adaptation au terrain :

Le bâtiment s'adaptera au sol et respectera les dénivellations du terrain.

Toiture :

Les tuiles romanes ou canal, le zinc, ou matériau d'aspect similaire constitueront la couverture. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les panneaux photovoltaïques thermiques et solaires sont autorisés. Les tuiles seront de couleur rouge vieilli.

Couleur :

Pour les peintures, la couleur blanche et les couleurs vives sont interdites.

L'unité de couleur des menuiseries extérieures est obligatoire.

Dans le secteur Ueq_a :

Implantation des constructions dans le terrain

Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux et au paysage naturel ou bâti.

Pour les terrains en pente, les talus sont soit adoucis et lissés, soit construits avec un petit mur de soutènement. Ces murs doivent faire partie du projet et être parfaitement intégrés. Leur hauteur ne doit pas excéder 1,60 mètres.

Les talus sont obligatoirement plantés.

Les enrochements et les talus préfabriqués sont interdits tout comme les éléments préfabriqués type alvéoles béton.

Volumétries

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture,...).

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergie, aux énergies renouvelables ou à l'éco-construction, sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

Toiture

Les toitures doivent être simples.

Les toitures sont soit d'aspect métallique ou couvertes de tuiles. Les teintes brillantes ou vives sont interdites.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées.

Façade

Doivent être recouverts tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que briques creuses, agglomérés de ciment,... sans délai après achèvement de la façade. L'emploi des matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Les façades métalliques et tous types de bardage sont autorisés. Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux, tels que les fausses pierres, plaquages de pierres,...

Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées, vives ou brillantes. Le blanc est interdit. Une attention particulière sera accordée aux couleurs des matériaux employés qui ne devront pas être trop vives mais plutôt s'intégrer dans une palette de teintes proches de la pierre ou de la terre locale (ocres, beiges foncés.. par exemple : Enduits Gris coloré vert (217), Cendre beige foncé (202), Terre beige (212), Chanvre (220), Brun vert (105) ... de Weber et Broutin.)

Clôtures

Les murs sont interdits.

Des clôtures de type grillage rigide d'une hauteur maximale de 2 mètres peuvent être autorisées. Comme pour les façades, les teintes ne devront pas être trop vives mais plutôt s'intégrer dans une palette de teintes proches de la pierre ou de la terre locale (ocres, beiges foncés, gris ou bruns..).

Le long de la RN102, des plantations devront accompagner la voie nouvelle à créer, et le talus naturel sera maintenu.

ARTICLE Ueq 12 : STATIONNEMENTS

Pour les constructions à usage d'équipements publics :

Le nombre de places de stationnement sera estimé en fonction de la nature de l'équipement et devra correspondre aux besoins engendrés.

Des adaptations à ce règlement peuvent être accordées lorsque le projet concerne la rénovation, la restructuration ou le changement de destination de bâtiments existants.

La règle applicable aux catégories constructions et établissements non prévus dans la liste, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE Ueq 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces libres et obligations de planter :

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure.

Cette surface ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être également convenablement entretenus.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Dans le secteur Ueq_a :

Les aires de stationnement ne sont pas obligatoirement plantées. Des zones ombragées peuvent être créées par des ombrières de couleur sombre éventuellement équipées de panneaux photovoltaïques. De la végétation devra être plantée en limite du site le long de la route d'accès.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ueq 14 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE Ueq 15 : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.

ARTICLE Ueq 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAU DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communication numérique et cela en souterrain.

ZONE UL

La zone UL correspond au site d'implantation du parc résidentiel de loisirs des Pommiers. Il s'agit d'un secteur exclusivement touristique.

Une partie de la zone est située en zone inondable liée à la rivière la Claduègne.

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

ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol non autorisé par l'article UL 2, et notamment :

- les constructions et installations à usage d'industrie, d'artisanat et d'entrepôt ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les caravanes isolées ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation d'une construction et non liés à la réalisation des équipements et infrastructures publiques ;
- les constructions et installations à vocation agricole ;
- l'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Hors zone inondable, les constructions, aménagements et extensions de bâtiments à usage de loisirs correspondant à la vocation du secteur :

- bars, restaurants et hôtels liés à l'activité du parc résidentiel de loisir ;
- stationnement ;
- équipement collectif ;
- bureaux ou services liés à l'activité du parc résidentiel de loisir ;
- terrains de camping et de caravanning.

Dans le périmètre de la zone inondable repérée au plan de zonage, sont autorisés, sous condition :

- les piscines à condition d'avoir un local technique étanche ;
- les terrasses couvertes ou non couvertes, dès lors qu'elles correspondent à l'extension d'un bâtiment existant et qu'elles soient (et demeurent) ouvertes. ;

Pour les sanitaires :

- la reconstruction à l'identique ;
- l'extension de l'emprise au sol, à condition qu'elle corresponde à la mise aux normes pour handicapés ;
- l'extension par surélévation à condition que les installations techniques nécessaires à l'extension qui sont sensibles à l'eau (armoires électriques, cumulus...) soient situées à l'étage.

- la création, à condition qu'elle corresponde aux besoins de l'établissement : soit à sa mise aux normes, soit à son classement.

Pour les bâtiments de service :

Pour le magasin d'alimentation, le bâtiment d'accueil et celui d'animation, les règles sont identiques à savoir :

- l'extension du bâtiment existant est autorisée à la double condition : de ne pas dépasser 30% de la surface de plancher initiale et que la surface de plancher totale ne dépasse pas 40m² ;
- tout bâtiment d'une surface de plancher initiale supérieure à 40 m² ne peut être étendu ;
- la création d'un seul bâtiment pour chaque usage est autorisée à condition que la surface de plancher ne dépasse pas 40 m².

Pour le bâtiment destiné au bar et/ou au restaurant, les règles sont identiques à savoir :

- l'extension du bâtiment existant est autorisée à la double condition : de ne pas dépasser 30% de la surface de plancher initiale et que la surface de plancher totale ne dépasse pas 100 m² ;
- tout bâtiment d'une surface de plancher initiale supérieure à 100 m² ne peut être étendu ;
- la création d'un seul bâtiment pour chaque usage est autorisée à condition que la surface de plancher ne dépasse pas 100 m².

Pour toute extension et/ou toute création de bâtiment, il sera imposé par tranche de 100 m² de bâti, la suppression d'un emplacement situé dans la zone la plus exposée. Cette disposition s'applique dès le 1^{er} m² construit : si la tranche de travaux est inférieure à 100 m², il sera imposé la suppression d'un emplacement.

Transfert d'emplacements :

Le transfert d'emplacement conduisant à une réduction de la vulnérabilité est autorisé sans augmentation de la capacité d'accueil du camping.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 : ACCES ET VOIRIES

Voirie :

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur.

Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse ne pourront desservir plus de 5 constructions et devront comporter à leur extrémité un aménagement permettant à tout véhicule de faire demi-tour.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, toute desserte de plus de 5 logements doit prévoir des modes de déplacements doux (cyclable, piéton).

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire de passages aménagés sur un fond voisin établi par voie de convention ou par décision judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gêne à la circulation qui doit être privilégié.

ARTICLE UL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Assainissement :

Le pétitionnaire doit se référer au règlement d'assainissement de la commune de Villeneuve-de-Berg (cf. annexes du P.L.U.).

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau dans le respect du règlement d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe par voie de convention suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales :

Pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : bassin de retenue, aire de stationnement inondable, terrasse et toiture végétalisée, chaussée drainante...

Les eaux pluviales doivent être en totalité absorbées sur la parcelle ; en cas d'impossibilité technique, les eaux doivent être stockées sur la parcelle via un dispositif permettant un débit de fuite régulé.

Dans tous les cas, l'excès de ruissellement ne peut être rejeté au réseau public qu'après qu'auront été mises en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

Les ruisseaux, lônes, fossés de drainage servant au recueil des eaux pluviales ne peuvent être couverts sans autorisation de l'autorité administrative compétente.

Réseaux divers :

Dans un intérêt esthétique, les lignes de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée, et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE UL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales, leurs extensions et leurs annexes doivent être édifiées à une distance de plus de 6 mètres des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Les constructions devront s'implanter à une distance minimum de 25 mètres des voies et emprises publiques le long de la RN102.

ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales doivent être implantées :

- soit en limite séparative : elles seront implantées sur la limite séparative déjà bâtie si celle-ci existe déjà, sur n'importe quelle limite dans les autres cas ;
- soit à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UL 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.

La hauteur maximale des constructions est limitée à un rez-de-chaussée en bordure de la RN102, sur les parcelles 573 et 574.

ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou aux sites.

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale et en être une expression contemporaine.

Adaptation au terrain :

Le bâtiment projeté doit s'adapter au terrain naturel et limiter, de fait, les travaux de terrassement au strict nécessaire. Les murs de soutènement devront faire partie du projet et être parfaitement intégrés. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,60 mètre.

Façades :

Les couleurs vives, saturées ou brillantes sont interdites.

Construction / couverture :

Les lignes principales de faîtages sont parallèles aux courbes de niveaux.

La couverture des toits sera en tuile canal ou romane ou mécanique à grande ondulation, de couleur rouge vieilli, ou bien en zinc ou bac acier non réfléchissant.

L'emploi de matériaux de couverture type produits bitumineux, panneaux fibrociment, polyester ondulé, tôle ondulée est interdit.

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'être encadrés dans le plan de la toiture, et d'être placés prioritairement en partie haute et centrée de la toiture, sans dépasser le tiers de la surface du pan de toit.

Les toitures terrasses pourront être autorisées, elles pourront être végétalisées.

Clôtures :

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre en bordure de voie ou emprise publique et 2 mètres sur les autres limites.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'une haie vive doublée d'un grillage, le grillage étant situé à l'intérieur de la parcelle ;
- soit d'un mur bahut en pierre ou enduit de la même teinte que la construction principale d'une hauteur de 50 cm maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Les clôtures béton et plastique sont interdites.

ARTICLE UL 12 : STATIONNEMENT

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

Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Les places de stationnement nécessaires aux différentes constructions devront se conformer aux dispositions générales, article 12, du présent P.L.U.

Pour les constructions à usage de commerce alimentaire de plus de 100 m² :

3 places de stationnement par tranche complète de 20 m² de surface de plancher réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage de restauration :

1 place de stationnement pour 5 couverts.

Pour les constructions à usage de bureaux, services et professions libérales :

1 place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface utile.

Pour les constructions à usage hôtelier :

1 place de stationnement par chambre ou pour deux lits.

Pour les constructions à usage d'équipements publics :

le nombre de places de stationnement sera estimé en fonction de la nature de l'équipement et devra correspondre aux besoins engendrés.

Des adaptations à ce règlement peuvent être accordées lorsque de projet concerne la rénovation, la restructuration ou le changement de destination de bâtiments existants.

La règle applicable aux catégories constructions et établissements non prévus dans la liste, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces libres et obligation de planter

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être également convenablement entretenus.

Les parcelles construites devront conserver une surface perméable d'au moins 30% de la surface totale de la parcelle.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Sur les parcelles 573 et 574, en bordure de RN102, la bande inconstructible de 25 mètres devra être plantée d'une haie vive et engazonnée. Elle ne pourra pas recevoir de signalétique.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UL 15 : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.

ARTICLE UL 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAU DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communication numérique et cela en souterrain.

ZONE Up

La zone Up correspond au secteur des anciens poulaillers de Plan de Buns où seule une activité d'entrepôts liés à la réalisation de projets photovoltaïques pourrait être entreprise.

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

ARTICLE Up 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol non autorisé par l'article Up 2, et notamment :

- les constructions et installations à usage d'industrie, d'artisanat et de commerces ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les caravanes isolées ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation d'une construction et non liés à la réalisation des équipements et infrastructures publiques ;
- les constructions et installations à vocation agricole ;
- l'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

ARTICLE Up 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, aménagements de bâtiments à usage d'entrepôts supportant des installations photovoltaïques sous les conditions suivantes :

- la dépollution préalable du tènement ;
- la reconstruction de bâtiments sur les plates-formes existantes.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Up 3 : ACCES ET VOIRIES

Voirie :

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur.

Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse ne pourront desservir plus de 5 constructions et devront comporter à leur extrémité un aménagement permettant à tout véhicule de faire demi-tour.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, toute desserte de plus de 5 logements doit prévoir des modes de déplacements doux (cyclable, piéton).

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire de passages aménagés sur un fond voisin établi par voie de convention ou par décision judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gêne à la circulation qui doit être privilégié.

ARTICLE Up 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Assainissement :

Le pétitionnaire doit se référer au règlement d'assainissement de la commune de Villeneuve-de-Berg (cf. annexes du P.L.U.).

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau dans le respect du règlement d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe par voie de convention, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales :

Pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : bassin de retenue, aire de stationnement inondable, terrasse et toiture végétalisée, chaussée drainante...

Les eaux pluviales doivent être en totalité absorbées sur la parcelle, en cas d'impossibilité technique, les eaux doivent être stockées sur la parcelle via un dispositif permettant un débit de fuite régulé.

Dans tous les cas, l'excès de ruissellement ne peut être rejeté au réseau public qu'après qu'auront été mises en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

Les ruisseaux, lônes, fossés de drainage servant au recueil des eaux pluviales ne peuvent être couverts sans autorisation de l'autorité administrative compétente.

Réseaux divers :

Dans un intérêt esthétique, les lignes de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée, et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE Up 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE Up 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales, leurs extensions et leurs annexes doivent être édifiées à une distance de plus de 5 mètres des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE Up 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales doivent être implantées :

- soit sur une limite séparative ;
- soit à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE Up 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE Up 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE Up 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres.

ARTICLE Up 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou aux sites.

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale et en être une expression contemporaine.

Adaptation au terrain :

Le bâtiment projeté doit s'adapter au terrain naturel et limiter, de fait, les travaux de terrassement au strict nécessaire.

Les murs de soutènement devront faire partie du projet et être parfaitement intégrés.

Leur hauteur ne devra pas excéder 1 mètre.

Façades :

Les couleurs vives, saturées ou brillantes sont interdites.

Construction / couverture :

La couverture des toits sera recouverte totalement de capteurs solaires sous réserve d'être encadrés dans le plan de la toiture.

L'emploi de matériaux de couverture type produits bitumineux, panneaux fibrociment, polyester ondulé, tôle ondulée est interdit.

Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre en bordure de voie ou emprise publique et 2 mètres sur les autres limites.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'une haie vive doublée d'un grillage, le grillage étant situé à l'intérieur de la parcelle ;
- soit d'un mur bahut en pierre ou enduit de la même teinte que la construction principale d'une hauteur de 50 cm maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie.

ARTICLE Up 12 : STATIONNEMENT

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

Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Les places de stationnement nécessaires aux différentes constructions devront se conformer aux dispositions générales, article 12, du présent P.L.U.

Pour les constructions à usage d'entrepôt :

1 place de stationnement par bâtiment.

Des adaptations à ce règlement peuvent être accordées lorsque de projet concerne la rénovation, la restructuration ou le changement de destination de bâtiments existants.

La règle applicable aux catégories constructions et établissements non prévus dans la liste, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE Up 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces libres et obligations de planter

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être également convenablement entretenus.

Les parcelles construites devront conserver une surface perméable d'au moins 30% de la surface totale de la parcelle.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Up 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Up 15 : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.

ARTICLE Up 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAU DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communication numérique et cela en souterrain.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONES

AUf et AUo

ZONE AUf

La zone AUf est une zone non équipée où l'urbanisation est prévisible à moyen ou long terme. Il s'agit d'un secteur destiné à la réalisation d'une future extension de la zone d'activités en bordure de la RN102.

Les occupations et utilisations du sol qui rendraient cette zone impropre ultérieurement à l'urbanisation sont interdites. Tant que la zone AUf n'est pas ouverte à l'urbanisation, les activités agricoles y sont possibles.

La zone AUf ne peut s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en œuvre de procédures particulières, en concertation avec la commune :

- la modification du P.L.U. ;
- la révision du P.L.U.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUf 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toutes les autres constructions ou tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés à l'article AUf 2.

ARTICLE AUf 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sous réserve de ne pas empêcher le développement futur de la zone :

- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz, ...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15 et 16 du règlement ne s'appliquent pas ;
- les affouillements et exhaussements de sol visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'Urbanisme liés à l'exercice de l'activité agricole, un équipement public, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUf 3 : ACCES ET VOIRIE

Non réglementés.

ARTICLE AUf 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementée.

ARTICLE AUf 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE AUf 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées à au moins 3 mètres des voies publiques ou privées ou des emprises publiques.

ARTICLE AUf 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à au moins 3 mètres d'une des limites séparatives.

ARTICLE AUf 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementée.

ARTICLE AUf 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE AUf 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE AUf 11 : ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE AUf 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AUf 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementés.

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUf 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE AUf 15 : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementée.

ARTICLE AUf 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAU DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementés.

ZONE AUo

Les zones AUo sont des zones insuffisamment équipées, réservées à l'urbanisation future.

L'objectif est de réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Les zones AUo comprennent :

- une zone AUo1 sur le secteur du Chemin Neuf lié à la réalisation d'une opération d'habitat groupé et de stationnements collectifs ;
- une zone AUo2 sur le secteur du faubourg Saint-Jean pour permettre une opération d'aménagement de logements groupés destinés à du logement social ;
- une zone AUo3 sur le secteur du Quartier Saint-Jean pour permettre une opération d'habitat groupé ;
- une zone AUo4 sur le secteur des Combettes liée à la réalisation de l'aménagement d'un quartier comprenant une mixité sociale et fonctionnelle ;
- une zone AUo5 sur le secteur des Combettes liée à la réalisation d'une opération d'ensemble d'un quartier comprenant une mixité sociale et fonctionnelle ;
- une zone AUoc située dans le secteur de Salarbant et destinée à recevoir des constructions à vocation d'habitat lorsque la réalisation de l'assainissement collectif sera effectuée.

Sur ces secteurs, l'aménagement des zones devra respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation correspondantes.

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

ARTICLE AUo 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations à usage d'industrie, d'entrepôt et d'artisanat ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- L'aménagement de terrains de camping et caravanning ;
- Les caravanes isolées ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation d'une construction et non liés à la réalisation des équipements et infrastructures publiques ;
- Les constructions et aménagements de caractère provisoire ;
- Les constructions et installations à vocation agricole ;
- La réalisation des annexes avant la réalisation de la construction principale ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et commerce dans les zones AUo2, AUo3 et AUoc uniquement.

ARTICLE AUo 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site :

En zone AUo1, AUo2 et AUo5 :

Les constructions ne pourront se réaliser que sous réserve de la réalisation d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble.

En zone AUo3 :

Les constructions ne pourront se réaliser que sous réserve de la réalisation de deux Opérations d'Aménagement d'Ensemble, une sur la partie nord et une sur la partie sud et l'arrivée de l'assainissement collectif.

En zone AUo4 :

Les constructions ne pourront se faire qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics : réalisation des voiries et réseaux divers.

En zone AUoc :

Les constructions ne pourront se faire qu'au fur et à mesure de la réalisation du réseau d'assainissement collectif.

Dans les zones AUo1, AUo2, AUo4 et AUo5 soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme :

30% des nouveaux logements créés devront être des logements sociaux.

- Les constructions à usage d'habitat, hébergement hôtelier, bureaux et commerces en zone AUo1 ;
- Les constructions à usage d'habitat et bureaux en zone AUo2, AUo3 et AUoc ;
- Les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- Les équipements publics ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient par leur destination, liées à l'habitation et à l'activité urbaine, et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci ;
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc) ;
- Les annexes (garages, piscines...) à condition qu'elles soient en harmonie avec la construction principale, qu'elles n'excèdent pas 60 m² d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur au faîtage, et qu'il n'y en ait pas plus de deux au total.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUo 3 : ACCES ET VOIRIES

Voirie :

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur.

Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse ne pourront desservir plus de 5 constructions et devront comporter à leur extrémité un aménagement permettant à tout véhicule de faire demi-tour.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, toute desserte de plus de 5 logements doit prévoir des modes de déplacements doux (cyclable, piéton).

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire de passages aménagés sur un fond voisin établi par voie de convention ou par décision judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gêne à la circulation qui doit être privilégié.

ARTICLE AUo 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnexion.

Assainissement :

Le pétitionnaire doit se référer au règlement d'assainissement de la commune de Villeneuve-de-Berg (cf. annexes du P.L.U.).

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau dans le respect du règlement d'assainissement.

Sur le secteur de Salarmant, en zone AUoc, en l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et aux règlements en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe par voie de convention, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales :

Pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : bassin de retenue, aire de stationnement inondable, terrasse et toiture végétalisée, chaussée drainante...

Dans tous les cas, l'excès de ruissellement ne peut être rejeté au réseau public qu'après qu'auront été mises en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau.

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales, s'il existe.

De plus, en amont du réseau d'eau pluviale et en plus des mesures précédemment citées, les eaux doivent **être stockées sur la parcelle via un dispositif permettant un débit de fuite régulé ; dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble ce dispositif pourra être réalisé à l'échelle de l'opération.**

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

Les ruisseaux, lônes, fossés de drainage servant au recueil des eaux pluviales ne peuvent être couverts sans autorisation de l'autorité administrative compétente.

Réseaux divers :

Dans un intérêt esthétique, les lignes de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée, et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

L'aménagement des nouvelles constructions doit prévoir le raccordement aux réseaux de communication numérique situés sur le domaine public.

ARTICLE AUo 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE AUo 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales et leurs extensions doivent être implantées suivant les secteurs (ceci ne s'applique pas aux annexes) :

- en zones AUo1, AUo2, AUo3, AUo4 et AUo5 : à l'alignement ou avec un retrait minimum de 3 mètres des voies publiques ou privées et des emprises publiques ;
- en zone AUoc : à au moins 3 mètres des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans les limites de l'alignement existant.

Une implantation à l'alignement pour les piscines sera à éviter.

ARTICLE AUo 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales doivent être implantées suivant les secteurs :

- dans les zones AUo1, AUo2 et AUo3 : lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, elles doivent être implantées en retrait de celles-ci d'une distance minimale de 3 mètres ;
- dans les zones AUo4 et AUo5, les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives ;
- en zone AUoc : en retrait des limites séparatives d'au moins 3 mètres.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans les limites de l'alignement existant.

Une implantation en mitoyenneté pour les piscines sera à éviter.

ARTICLE AUo 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE AUo 9 : EMPRISE AU SOL

En zones AUo1, AUo2, AUo3, AUo4 et AUo5, l'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

En zone AUoc, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain d'assiette.

ARTICLE AUo 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En zones AUo1, AUo4 et AUo5, la hauteur des constructions est limitée à 15 mètres au faîtage.

En zones AUo2 et AUo3, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

En zone AUoc, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère.

ARTICLE AUo 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou aux sites.

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale et en être une expression contemporaine.

Avertissement :

dans les zones comprises dans le périmètre de protection des monuments historiques, les demandes d'autorisation et d'utilisation des sols sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.). Pour des raisons historiques, techniques d'impact ou encore de qualité architecturale manifestement contemporaine, l'A.B.F. pourra circonstancier son avis sur la base d'appréciation adaptée au contexte particulier.

Adaptation au terrain :

Le bâtiment projeté doit s'adapter au terrain naturel et limiter, de fait, les travaux de terrassement au strict nécessaire. Les murs de soutènement devront faire partie du projet et être parfaitement intégrés. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,60 mètre.

Facture :

Les contrefaçons, matériaux de placage et imitations autres que les décors traditionnels (cf. paragraphe façades) sont interdits.

Les effets de styles régionaux étrangers aux caractéristiques locales aussi.

Façades :

L'implantation du (ou des) bâtiment(s) projeté(s) devra respecter les directions données par les bâtiments avoisinants.

Les couleurs vives, saturées ou brillantes sont interdites.

Les coffres de volets roulants en façade sont interdits.

Les couleurs des façades des nouvelles constructions seront dans la même gamme de teinte dominante des couleurs de la pierre et des enduits traditionnels (du gris au brun clair).

Les doublages et habillages en bardage bois pourront être acceptés s'ils font l'objet d'un projet de composition architecturale d'ensemble de la façade, et s'ils ne nuisent pas au caractère et à l'homogénéité du paysage urbain.

Les menuiseries seront en bois, PVC, en aluminium ou en acier laqué. Néanmoins les couleurs blanches sont interdites.

Construction / couverture :

Les lignes principales de faîtages sont parallèles aux courbes de niveaux.

La couverture des toits sera en tuile canal ou romane ou mécanique à grande ondulation, de couleur rouge vieilli, ou bien en zinc.

Hormis en zones AUo4 et AUo5 où elles sont totalement autorisées, végétalisées ou non, les toitures terrasses ne pourront être autorisées que pour les annexes et les extensions des constructions principales, pour une surface maximale de 40 m². Elles pourront être végétalisées.

Les débords de toiture des toits recouverts de tuiles seront réalisés avec des génoises, de deux ou trois rangées de tuiles.

L'emploi de matériaux de couverture type produits bitumineux, panneaux fibrociment, polyester ondulé, tôle ondulée est interdit.

Par exception, ils ne pourront être utilisés que pour des annexes et des extensions du bâtiment principal, de moins de 20 m² et s'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'être encadrés dans le plan de la toiture, et d'être placés prioritairement en partie haute et centrée de la toiture, sans dépasser le tiers de la surface du pan de toit.

La pente des couvertures sera comprise entre 28 et 33%, conformément à la tradition locale. Les toits sont généralement à deux pans.

Clôtures :

Les clôtures seront constituées par un mur bahut de 80 cm maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,50 mètre en bordure de voie ou emprise publique et d'une hauteur maximale de 2 mètres sur les autres limites. Les clôtures pourront également être constituées de végétaux formant une haie doublée ou non d'un grillage non visible de l'espace public.

Les accès et portails devront être reculés suffisamment pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de l'emprise publique.

Les murets existants seront préservés et rénovés.

ARTICLE AUo 12 : STATIONNEMENT

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

Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Les places de stationnement nécessaires aux différentes constructions devront se conformer aux dispositions générales, article 12, du présent P.L.U.

Pour les opérations de construction de plus de 2 habitations et de bureaux, il est exigé au minimum un emplacement pour le stationnement des vélos pour 150 m² de surface de plancher créée.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Dans les zones AUo1, AUo2 et AUo3 :

- 2 emplacements par logement y compris garage pour les nouvelles constructions individuelles ;
- 2 emplacements par logement hors garage + 1 place visiteur pour 2 logements dans les opérations groupées d'habitat intermédiaire et collectif ;
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher en cas d'extension.

Cette obligation n'est pas applicable aux permis de construire portant sur les logements locatifs construits avec le concours financier de l'État, destinés aux personnes pouvant en bénéficier.

Dans les zones AUo4 et AUo5 :

- 2 emplacements par logement gérés soit en sous-sol, soit en surface par foisonnement paysager selon les deux types de format urbain (collectif en sous-sol et intermédiaire en surface) ;
- + 1 place visiteur pour 5 logements dans les opérations groupées d'habitat intermédiaire et collectif.

Pour les constructions à usage de commerce alimentaire de plus de 100 m² :

3 places de stationnement par tranche complète de 20 m² de surface de plancher réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage de restauration :

1 place de stationnement pour 5 couverts.

Pour les constructions à usage de bureaux, services et professions libérales :

1 place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface utile.

Pour les constructions à usage hôtelier :

1 place de stationnement par chambre ou pour deux lits.

Pour les constructions à usage d'équipements publics :

le nombre de places de stationnement sera estimé en fonction de la nature de l'équipement et devra correspondre aux besoins engendrés.

Des adaptations à ce règlement peuvent être accordées lorsque le projet concerne la rénovation, la restructuration ou le changement de destination de bâtiments existants.

La règle applicable aux catégories constructions et établissements non prévus dans la liste, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AUo 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces libres et obligations de planter :

Les opérations de constructions et installations doivent prendre en compte les qualités paysagères du site initial (aménagements en terrasses, végétation existante,...) :

- en conservant autant que possible les ouvrages et les arbres ;
- en prévoyant des mesures compensatoires en cas de destruction obligée.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, les plantations seront remplacées par des plantations de taille et de qualité équivalentes.

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être également convenablement entretenus.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Dans les lotissements, les espaces communs hors voirie seront plantés et aménagés en aires de jeux comportant un mobilier urbain adapté (bancs, corbeilles, candélabres, etc). Les espaces verts devront représenter 20% au minimum de la surface totale du lotissement et devront participer à l'ambiance globale du quartier et faire partie intégrante du projet initial.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUo 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUo 15 : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.

ARTICLE AUo 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAU DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communication numérique et cela en souterrain.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONES

A, As et Ap

ZONE A

Il s'agit d'une zone agricole qu'il convient de protéger pour sa vocation économique, sociale et patrimoniale, mais également pour son rôle écologique et paysager dans l'équilibre des écosystèmes naturels.

Il existe un **sous-secteur As** dans lequel toutes les constructions sont interdites en raison du caractère traditionnel des paysages à conserver.

Il existe un **sous-secteur Ap** qui correspond à l'écrin de verdure paysager du hameau de Tournon avec ses milieux environnementaux typiques, ses espaces naturels et agricoles ruraux traditionnels. Il s'agit d'un secteur inconstructible de manière générale avec quelques exceptions visant à permettre l'évolution des constructions présentes sur le site.

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

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zones A, As et Ap :

- Toutes constructions autres que celles prévues à l'article 2 ;
- Les terrains de camping et de caravanning, les mobil-homes, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées ;
- Les dépôts de toute nature, autres que ceux justifiés par l'exploitation agricole (dans le respect des normes sanitaires) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation d'une construction, à la valorisation agricole, à la réalisation d'un équipement public et non liés à la remise en valeur des sites.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zones A et Ap :

- Les affouillements et exhaussements liés à la mise en valeur des sites naturels ou à leur remise en état.

En zone A :

- Les constructions ainsi que les logements de fonction et leurs dépendances directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole (surveillance permanente et rapprochée) sous les conditions d'implantation suivantes :
 - qu'il n'existe pas déjà un logement vacant intégré à l'exploitation ;
 - et que l'implantation se fasse à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation ;
- Les installations classées liées à l'activité agricole sous condition de l'obtention de l'autorisation délivrée au titre de la législation sur les installations classées ;
- L'aménagement et les extensions des bâtiments d'habitation dans les limites cumulatives de 30% de la surface de plancher existante et 50 m² maximum, à condition que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

- Les annexes dans la limite de 30 m² de surface de plancher maximum par annexe et dans la limite de 2 annexes par tènement. Les piscines ne rentreront pas dans le calcul des 30m² de surface de plancher.
- Les affouillements et exhaussements de sol visés aux articles R421-19 et R421-23 du Code de l'Urbanisme sous réserve qu'ils soient liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales dans le cadre d'un équipement public ou d'intérêt collectif.

En zone Ap :

- Les extensions des constructions agricoles existantes dans les limites cumulatives 30% de la surface de plancher existante et 100 m² ;
- Les annexes directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 1 bâtiment par tènement et avec une surface au sol ne dépassant pas 50 m² ;
- Les installations classées liées à l'activité agricole sous condition de l'obtention de l'autorisation délivrée au titre de la législation sur les installations classées ;
- Les affouillements et exhaussements de sol visés aux articles R421-19 et R421-23 du Code de l'Urbanisme sous réserve qu'ils soient liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales dans le cadre d'un équipement public ou d'intérêt collectif.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIES

Voirie :

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur.

Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire de passages aménagés sur un fond voisin établi par voie de convention ou par décision judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gêne à la circulation qui doit être privilégié.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Assainissement :

Le pétitionnaire doit se référer au règlement d'assainissement de la commune de Villeneuve-de-Berg (cf. annexes du P.L.U.).

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau dans le respect du règlement d'assainissement.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et aux règlements en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe par voie de convention, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales :

Pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : bassin de retenue, aire de stationnement inondable, terrasse et toiture végétalisée, chaussée drainante...

Dans tous les cas, l'excès de ruissellement ne peut être rejeté au réseau public qu'après qu'auront été mises en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau.

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales, s'il existe.

De plus, en amont du réseau d'eau pluviale et en plus des mesures précédemment citées, les eaux doivent **être stockées sur la parcelle via un dispositif permettant un débit de fuite régulé dimensionné en prenant en compte un besoin de 100 litres par m² de surface imperméabilisée.**

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

Les ruisseaux, lônes, fossés de drainage servant au recueil des eaux pluviales ne peuvent être couverts sans autorisation de l'autorité administrative compétente.

Réseaux divers :

Dans un intérêt esthétique, les lignes de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée, et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

En zone A :

Les constructions autorisées doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un recul minimal de 3 mètres.

En zone Ap :

Les extensions des constructions et les annexes autorisées doivent s'implanter en respectant les alignements sur rue des constructions existantes sur la parcelle.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans les limites de l'alignement existant.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance minimum de 4 mètres.

Les installations classées doivent respecter un éloignement minimum de 10 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementée.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En zone A :

La hauteur absolue des constructions à usage de logement de fonction est limitée à 9 mètres, mesurée par rapport au terrain au droit du domaine public.
La hauteur absolue des autres constructions est limitée à 12 mètres.

En zone A et Ap :

La hauteur des extensions autorisées ne devra pas excéder celle du bâti existant.
Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures, ou pour s'adapter aux volumes existants dans le cadre d'extension.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère, à l'intérêt des lieux avoisinants ou aux sites.
Dans les secteurs où les bâtiments sont repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme, tout travaux devra être conforme à la qualité de la construction originelle et devra mettre en œuvre une qualité des matériaux équivalente aux matériaux d'origine.

En zone A :

Pour les bâtiments à usage d'activités agricoles, les prescriptions sont :

Adaptation au terrain :

Le bâtiment s'adaptera au sol et respectera le niveau du terrain.
Tout terrassement, mouvement de terres, création de plate-forme devra être strictement réduit au minimum nécessaire.

Facture :

Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

Toiture :

Seules sont autorisées les tuiles canal ou romanes ou les plaques ondulées de grandes dimensions sous réserve que le coloris soit rouge nuancé et vieilli ; la couleur rouge cru est interdite.
Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés en couverture des bâtiments agricoles.

Pour les constructions à vocation d'habitation existantes, leurs extensions et annexes autorisées, les prescriptions sont :

Adaptation au terrain :

Le bâtiment s'adaptera au sol et respectera les dénivellations du terrain.
Les murs de soutènement ne pourront pas dépasser une hauteur de 1,60 mètre.

Facture :

Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

Toiture :

Les tuiles romanes ou canal, le zinc ou matériau d'aspect similaire constitueront la couverture, les toitures végétalisées sont autorisées.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en couverture.

Les tuiles seront de teinte vieillie de couleur brune nuancée ou rouge nuancé.

Les toitures sont constituées de 2 ou 4 pans, la pente sera comprise suivant une inclinaison de 28 à 33%.

Les toitures terrasses sont autorisées de manière ponctuelle comme élément de jonction entre deux bâtiments ou sur les annexes.

Le faîtage sera parallèle à la façade la plus longue.

Les souches de cheminées seront enduites ou en pierre.

Murs :

Le revêtement extérieur des murs sera :

- soit en pierres, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre ;
- soit enduite à la chaux ;
- soit en bois, avec une teinte (actuelle et vieillie) en harmonie avec le caractère des lieux.

Menuiserie :

Les persiennes et volets battants en matière plastique blanche sont interdits, cet article ne concerne pas les volets roulants.

Les coffres de volets roulants devront être intégrés à l'intérieur du bâtiment.

Ouvrages annexes :

Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades visibles depuis la voie publique.

Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs,...) visibles depuis la voie publique ne devront pas faire saillie sur les murs des façades.

Couleur :

Pour les peintures, la couleur blanche, les couleurs vives sont interdites.

L'unité de couleur des menuiseries extérieures est obligatoire.

Clôtures :

Les clôtures seront constituées :

- sur rue et voie : de murs identiques à la façade ou pierres, implantées à l'alignement du domaine public ou privé, d'une hauteur de 1,60 mètre maximum, comprenant des barbacanes pour le libre passage d'eau de ruissellement ;
- entre terrains mitoyens : de murs identiques à ceux sur voie ou de végétaux d'essences locales doublés d'un grillage à l'intérieur de la parcelle.

Les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles constituées de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés de couleur verte.

Pour tous les autres bâtiments, les prescriptions sont :

Adaptation au terrain :

Le bâtiment s'adaptera au sol et respectera les dénivellations du terrain.

Les murs de soutènement ne pourront dépasser une hauteur de 1,60 mètre.

Facture :

Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

Toiture :

Les tuiles romanes ou canal ou tout matériau d'aspect similaire constitueront la couverture, les toitures végétalisées sont autorisées.

Les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés en couverture.

Les tuiles seront de teinte vieillie de couleur rouge nuancé.

La toiture est composée de plusieurs pentes (soit 2, soit 4), la pente sera comprise suivant une inclinaison de 28 à 33%.

Le faîtage sera parallèle à la façade la plus longue.

Murs :

Le revêtement extérieur des murs sera :

- soit en pierres apparentes, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits ;
- soit enduite à la chaux ;
- soit en bois, avec une teinte (actuelle et vieillie) en harmonie avec le caractère des lieux.

Sont interdits : les bardages en matière plastique, les toitures en plaques ondulées apparentes, les fausses pierres et les briques apparentes.

Menuiserie :

Les persiennes et volets battants en matière plastique blanche sont interdits, cet article ne concerne pas les volets roulants.

Les coffres de volets roulants devront être intégrés à l'intérieur du bâtiment.

Ouvrages annexes :

Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades visibles depuis la voie publique.

Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs...) visibles depuis la voie publique ne devront pas faire saillie sur les murs des façades.

Couleur :

Des façades seront dans la même gamme de teinte dominante des couleurs de la pierre et des enduits traditionnels (du gris au brun clair).

Clôtures :

Les clôtures seront constituées :

- sur rue et voie : de murets en appareillage de pierres d'une hauteur minimale de 1 mètre ou un simple grillage doublée d'une haie vive aux essences variées et locales ;
- entre terrains mitoyens : de murs identiques à ceux sur voie ou de végétaux d'essences locales doublés d'un grillage à l'intérieur de la parcelle.

Les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles constituées de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés de couleur verte.

En zone Ap :

Adaptation au terrain :

Le bâtiment s'adaptera au sol et respectera les dénivellations du terrain.

Les murs de soutènement ne pourront dépasser une hauteur de 1,60 mètre.

Facture :

Les constructions seront de type traditionnel, en maçonnerie enduite et utilisant des matériaux naturels (pierre ou bois). Les annexes créées devront s'harmoniser avec le style de la construction existante (hauteur, volume, matériaux, couleur, toiture, couverture).

Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

Toiture :

La couverture des toits sera en tuile canal (dite « tige de botte ») ou romane ou mécanique à grande ondulation, de couleur rouge vieilli.

Les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être invisibles depuis l'espace public. Ils seront placés en partie haute et centrée de la toiture, sans dépasser un tiers de la surface du pan de toit. Ils doivent être encastrés au plan de la toiture.

Les tuiles seront de teinte vieillie de couleur rouge nuancé.

La toiture est composée de plusieurs pentes (soit 2, soit 4), la pente sera comprise suivant une inclinaison de 28 à 33%.

Le faîtage principal sera parallèle à l'alignement sur rue.

Les toitures terrasses ne pourront être autorisées que pour les annexes et les extensions des constructions principales, pour surface maximale de 20 m² et dans la mesure où elles ne sont pas visibles de l'espace public.

Les fenêtres de toits doivent respecter une dimension maximale de 98 x 140 cm, la hauteur étant la plus grande dimension.

Façades :

Les façades seront restaurées dans le respect de la construction originelle.

Le revêtement extérieur des murs sera :

- soit en pierres apparentes, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre ;
- soit enduite à la chaux ;
- soit, exceptionnellement, en bardage bois, en harmonie avec le caractère des lieux.

Sont interdits : les bardages en matière plastique, les toitures en plaques ondulées apparentes, les fausses pierres et les briques apparentes.

Menuiserie :

Les menuiseries des fenêtres, portes d'entrée, porte de garage seront en bois ou, à titre exceptionnel en aluminium.

Les menuiseries en PVC sont interdites. Les menuiseries seront en feuillure.

Les menuiseries seront de même nature sur l'ensemble de la façade et par étage.

Les coffres de volets roulants devront être intégrés à l'intérieur du bâtiment.

Ouvrages annexes :

Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades visibles depuis la voie publique.

Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs,...) visibles depuis la voie publique sont interdits.

Couleur :

Les couleurs des façades seront dans la même gamme de teinte dominante des couleurs de la pierre et des enduits traditionnels (du gris au brun clair).

Clôtures :

Les clôtures seront constituées :

- sur rue et voie : de murets en appareillage de pierres d'une hauteur minimale de 1 mètre ou un simple grillage doublée d'une haie vive aux essences variées et locales ;
- entre terrains mitoyens : de murs identiques à ceux sur voie ou de végétaux d'essences locales doublés d'un grillage à l'intérieur de la parcelle.

Les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles constituées de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés de couleur verte.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et doit respecter les dispositions générales, article 12, du présent P.L.U.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces naturelles doivent être entretenues, notamment pour éviter la propagation des incendies.

Les plantations de résineux sont interdites à l'exception des cyprès.

Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.

Les parcelles construites devront conserver une surface perméable d'au moins 40% de la surface totale de la parcelle.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 15 : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.

ARTICLE A 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAU DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communication numérique et cela en souterrain.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONES

N, Np, NL et Ni

PARTIE N1 : N et Np

La zone N1 est un espace naturel, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone N1 comprend plusieurs secteurs dont :

- **le secteur N** est un secteur naturel où seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés.
- **le secteur Np** est un secteur de protection de milieux naturels fragiles : secteurs de ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type 1 de la vallée de l'Ibie et ses affluents et de la Claduègne.

Les secteurs N et Np comprennent des parcelles soumises au risque d'inondation de la Claduègne.

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

ARTICLE N1 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes constructions autres que celles prévues à l'article 2 ;
- Toute installation pouvant entraîner des nuisances préjudiciables au caractère de la zone ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les mobil-homes, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées ;
- Les dépôts de toute nature, autres que ceux justifiés par l'exploitation agricole ;
- Sur la zone Np, tous les affouillements et exhaussement de sols non liés à la remise en valeur des sites naturels ;
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés à la réalisation d'une construction, à l'activité agricole, à la remise en valeur des sites naturels ou à la réalisation des équipements et infrastructures publiques ;
- Dans les secteurs repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, toute coupe ou abattage sans autorisation préalable.

ARTICLE N1 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DESCONDITIONS PARTICULIERES

En zones N et Np :

- Les équipements publics et les installations d'intérêt général entrant dans le cadre de la gestion et de la protection des espaces naturels (bassin de rétention, micro-barrage, digues...).

En zone N :

- L'aménagement et les extensions des bâtiments d'habitation dans les limites cumulatives de 30 % de la surface de plancher existante et 50m² maximum, à condition que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Les annexes des bâtiments d'habitation dans la limite de 30 m² de surface de plancher maximum par annexe et dans la limite de 2 annexes par tènement. Les piscines ne rentreront pas dans le calcul des 30 m² de surface de plancher.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N1 3 : ACCES ET VOIRIES

Voirie :

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur.

Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

ARTICLE N1 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Assainissement :

Le pétitionnaire doit se référer au règlement d'assainissement de la commune de Villeneuve-de-Berg (cf. annexes du P.L.U.).

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau dans le respect du règlement d'assainissement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et aux règlements en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe par voie de convention, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales :

Pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de

permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : bassin de retenue, aire de stationnement inondable, terrasse et toiture végétalisée, chaussée drainante...

Dans tous les cas, l'excès de ruissellement ne peut être rejeté au réseau public qu'après qu'auront été mises en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau.

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales, s'il existe.

De plus, en amont du réseau d'eau pluviale et en plus des mesures précédemment citées, les eaux doivent **être stockées sur la parcelle via un dispositif permettant un débit de fuite régulé dimensionné en prenant en compte un besoin de 100 litres par m² de surface imperméabilisée.**

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

Les ruisseaux, lônes, fossés de drainage servant au recueil des eaux pluviales ne peuvent être couverts sans autorisation de l'autorité administrative compétente.

Réseaux divers :

Dans un intérêt esthétique, les lignes de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée, et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE N1 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE N1 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zones N et Np :

Les constructions principales et leurs extensions doivent être implantées, soit à l'alignement, soit à au moins 3 mètres des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans les limites de l'alignement existant.

ARTICLE N1 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales peuvent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance minimum de 4 mètres.

ARTICLE N1 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE N1 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE N1 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisée au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En zones N et Np :

La hauteur absolue des constructions est limitée à 5 mètres. Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures, ou pour s'adapter aux volumes existant : la hauteur des extensions autorisées ne devra pas excéder celle du bâti existant.

ARTICLE N1 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dans toutes les zones :

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains.

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.

Dans les secteurs où les bâtiments sont repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme, tout travaux devra être conforme à la qualité de la construction originelle et devra mettre en œuvre une qualité des matériaux équivalente aux matériaux d'origine.

En zone N :

Adaptation au terrain :

Le bâtiment s'adaptera au sol et respectera les dénivellations du terrain.

Les murs de soutènement ne pourront dépasser une hauteur de 1,60 mètre.

Facture :

Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

Toiture :

Les tuiles romanes ou canal, le zinc ou matériau d'aspect similaire constitueront la couverture, les toitures végétalisées sont autorisées.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en couverture.

Les tuiles seront de teinte vieillie de couleur brune nuancée ou rouge nuancé.

Les toitures sont constituées de 2 ou 4 pans, la pente sera comprise suivant une inclinaison de 28 à 33%.

Les toitures terrasses sont autorisées de manière ponctuelle comme élément de jonction entre deux bâtiments ou sur les annexes.

Le faîtage sera parallèle à la façade la plus longue.

Les souches de cheminées seront enduites ou en pierre.

Murs :

Le revêtement extérieur des murs sera :

- soit en pierres, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre ;
- soit enduite à la chaux ;
- soit en bois, avec une teinte (actuelle et vieillie) en harmonie avec le caractère des lieux.

Menuiserie :

Les persiennes et volets battants en matière plastique blanche sont interdits, cet article ne concerne pas les volets roulants.

Les coffres de volets roulants devront être intégrés à l'intérieur du bâtiment.

Ouvrages annexes :

Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades visibles depuis la voie publique.

Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs,...) visibles depuis la voie publique ne devront pas faire saillie sur les murs des façades.

Couleur :

Pour les peintures, la couleur blanche, les couleurs vives sont interdites.

L'unité de couleur des menuiseries extérieures est obligatoire.

Clôtures :

Les clôtures seront constituées :

- sur rue et voie : de murs identiques à la façade ou pierres, implantées à l'alignement du domaine public ou privé, d'une hauteur de 1,60 mètre maximum, comprenant des barbacanes pour le libre passage d'eau de ruissellement ;
- entre terrains mitoyens : de murs identiques à ceux sur voie ou de végétaux d'essences locales doublés d'un grillage à l'intérieur de la parcelle.

Les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles constituées de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés de couleur verte.

ARTICLE N1 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et doit se conformer aux dispositions générales, article 12, du présent P.L.U.

ARTICLE N1 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés doivent être entretenus, notamment pour éviter la propagation des incendies.

Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations de résineux sont interdites à l'exception des cyprès.

Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.

En zone N :

Les parcelles construites devront conserver une surface perméable d'au moins 40% de la parcelle totale de la parcelle.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N1 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N1 15 : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.

ARTICLE N1 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAU DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communication numérique et cela en souterrain.

PARTIE N2 : NL et Ni

La zone N2 est un espace naturel, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone N2 comprend plusieurs secteurs dont :

- **le secteur NL** est un secteur naturel correspondant aux zones de loisirs en milieu naturel ; il correspond au secteur de la Montagne du Devois sur laquelle des aménagements ponctuels pourraient être réalisés ;
- **le secteur Ni** correspond à l'écrin de verdure paysager du centre ancien de Villeneuve-de-Berg, peu bâti, traversé par la vallée de l'Ibie, avec ses milieux environnementaux humides, ses espaces naturels et agricoles ruraux traditionnels et ses jardins vernaculaires et anciens vergers en terrasse.

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

ARTICLE N2 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes constructions autres que celles prévues à l'article 2 ;
- Toute installation pouvant entraîner des nuisances préjudiciables au caractère de la zone ;
- Les terrains de camping et de caravanning, les mobil-homes, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées ;
- Les dépôts de toute nature, autres que ceux justifiés par l'exploitation agricole ;
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés à la réalisation d'une construction, à l'activité agricole, à la remise en valeur des sites naturels ou à la réalisation des équipements et infrastructures publiques ;
- Dans les secteurs repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, toute coupe ou abattage sans autorisation préalable.

ARTICLE N2 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone NL :

Les aménagements légers de loisirs et les constructions utilitaires s'y rapportant tels que sanitaires, abris... dans la limite d'une emprise au sol de 25 m².

En zone Ni :

Les extensions des bâtiments d'habitation dans les limites cumulatives de 30% de la surface de plancher existante et 50 m².

Les annexes dans la limite de 1 bâtiment par tènement et avec une surface au sol ne dépassant pas 25 m².

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N2 3 : ACCES ET VOIRIES

Voirie :

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur.

Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

ARTICLE N2 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Assainissement :

Le pétitionnaire doit se référer au règlement d'assainissement de la commune de Villeneuve-de-Berg (cf. annexes du P.L.U.).

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau dans le respect du règlement d'assainissement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et aux règlements en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartient les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe par voie de convention, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales :

Pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : bassin de retenue, aire de stationnement inondable, terrasse et toiture végétalisée, chaussée drainante...

Dans tous les cas, l'excès de ruissellement ne peut être rejeté au réseau public qu'après qu'auront été mises en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau.

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales, s'il existe.

De plus, en amont du réseau d'eau pluviale et en plus des mesures précédemment citées, les eaux doivent **être stockées sur la parcelle via un dispositif permettant un débit de fuite régulé dimensionné en prenant en compte un besoin de 100 litres par m² de surface imperméabilisée.**

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

Les ruisseaux, fossés de drainage servant au recueil des eaux pluviales ne peuvent être couverts sans autorisation de l'autorité administrative compétente.

Réseaux divers :

Dans un intérêt esthétique, les lignes de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée, et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE N2 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE N2 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zone NL :

Les constructions principales et leurs extensions doivent être implantées, soit à l'alignement, soit à au moins 3 mètres des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

En zone Ni :

Les extensions des bâtiments d'habitation doivent s'implanter en respectant les alignements sur rue des constructions existantes sur la parcelle.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes ne respectant pas les règles précitées, peuvent être autorisés dans les limites de l'alignement existant.

ARTICLE N2 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales peuvent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance minimum de 4 mètres.

ARTICLE N2 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE N2 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE N2 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisée au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En zone Ni :

La hauteur absolue des constructions est limitée à 5 mètres. Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures, ou pour s'adapter aux volumes existant : la hauteur des extensions autorisées ne devra pas excéder celle du bâti existant.

ARTICLE N2 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dans toutes les zones :

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains.

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.

Dans les secteurs où les bâtiments sont repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme, tout travaux devra être conforme à la qualité de la construction originelle et devra mettre en œuvre une qualité des matériaux équivalente aux matériaux d'origine.

En zone Ni :

Adaptation au terrain :

Le bâtiment s'adaptera au sol et respectera les dénivellations du terrain.
Les murs de soutènement ne pourront dépasser une hauteur de 1,60 mètre.

Facture :

Les constructions seront de type traditionnel, en maçonnerie enduite et utilisant des matériaux naturels (pierre ou bois). Les annexes créées devront s'harmoniser avec le style de la construction existante (hauteur, volume, matériaux, couleur, toiture, couverture).

Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

Toiture :

La couverture des toits sera en tuile canal (dite « tige de botte ») ou romane ou mécanique à grande ondulation, de couleur rouge vieilli.

Les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être invisibles depuis l'espace public. Ils seront placés en partie haute et centrée de la toiture, sans dépasser un tiers de la surface du pan de toit. Ils doivent être encastrés au plan de la toiture.

Les tuiles seront de teinte vieillie de couleur rouge nuancé.

La toiture est composée de plusieurs pentes (soit 2, soit 4), la pente sera comprise suivant une inclinaison de 28 à 33%.

Le faîtage principal sera parallèle à l'alignement sur rue.

Les toitures terrasses ne pourront être autorisées que pour les annexes et les extensions des constructions principales, pour surface maximale de 20 m² et dans la mesure où elles ne sont pas visibles de l'espace public.

Les fenêtres de toits doivent respecter une dimension maximale de 98 x 140 cm, la hauteur étant la plus grande dimension.

Façades :

Les façades seront restaurées dans le respect de la construction originelle.

Le revêtement extérieur des murs sera :

- soit en pierres apparentes, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre ;
- soit enduite à la chaux ;
- soit, exceptionnellement, en bardage bois, en harmonie avec le caractère des lieux.

Sont interdits : les bardages en matière plastique, les toitures en plaques ondulées apparentes, les fausses pierres et les briques apparentes.

Menuiserie :

Les menuiseries des fenêtres, portes d'entrée, porte de garage seront en bois ou, à titre exceptionnel en aluminium.

Les menuiseries en PVC sont interdites. Les menuiseries seront en feuillure.

Les menuiseries seront de même nature sur l'ensemble de la façade et par étage.

Les coffres de volets roulants devront être intégrés à l'intérieur du bâtiment.

Ouvrages annexes :

Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades visibles depuis la voie publique.

Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs,...) visibles depuis la voie publique sont interdits.

Couleur :

Les couleurs des façades seront dans la même gamme de teinte dominante des couleurs de la pierre et des enduits traditionnels (du gris au brun clair).

Clôtures :

Les clôtures seront constituées :

- sur rue et voie : de murets en appareillage de pierres d'une hauteur minimale de 1 mètre ou un simple grillage doublée d'une haie vive aux essences variées et locales ;
- entre terrains mitoyens : de murs identiques à ceux sur voie ou de végétaux d'essences locales doublés d'un grillage à l'intérieur de la parcelle.

Les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles constituées de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés de couleur verte.

ARTICLE N2 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et doit se conformer aux dispositions générales, article 12, du présent P.L.U.

ARTICLE N2 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés doivent être entretenus, notamment pour éviter la propagation des incendies.

Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations de résineux sont interdites à l'exception des cyprès.

Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.

En zone Ni :

Les parcelles construites devront conserver une surface perméable d'au moins 40% de la parcelle totale de la parcelle.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N2 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N2 15 : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.

ARTICLE N2 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAU DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communication numérique et cela en souterrain.