

Département de la Drôme

Commune de Saint-Sorlin en Valloire

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°3

Pièce n°2

Dossier de notification aux personnes publiques associées et de mise à disposition

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITION	1
DISPOSITIONS GENERALES	2
DEFINITION	5
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	8
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	10
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	21
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	30
CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	39
CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	45
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	54
CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	55
TITRE VIII DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	62
CHAPITRE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	63
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	71
CHAPITRE VIII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	72
TITRE VI ANNEXES AU REGLEMENT	80
1/ LES ESPACES BOISES CLASSES	81
2/ LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS	82
3/ PLACES DE STATIONNEMENT	83
4/ ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER	84

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITION

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de Saint-Sorlin en Valloire

ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

- 1/ Les dispositions du présent règlement de Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111-2 à R.111-24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables :

Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R.111-15 du Code de l'Urbanisme :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 2/ En outre, demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et prescriptions particulières en vigueur sur le territoire nonobstant les dispositions de ce PLU, notamment :

- Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol.
Les servitudes d'utilité publique font l'objet d'un recueil et d'un plan annexés au PLU.
Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste visée à l'alinéa premier, le délai d'un an court à compter de cette publication.
- Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et le règlement sanitaire départemental (R.D.S.) notamment pour les bâtiments agricoles (implantation et extension) vis à vis d'habitations de tiers et réciproquement (art. L.111-3 du code rural).
- Les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement (articles L.341-1 et suivant du Code forestier), que la parcelle concernée soit concernée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).

- 3/ Les règles d'urbanisme particulières contenues dans les règlements de lotissement :

- De moins de 10 ans continuent à s'appliquer jusqu'à échéance du règlement de lotissement sauf en cas de reconduction :
 - « le Clos des Vignes » (permis de lotir : 31/07/06)
 - « Les Marguerits » (permis de lotir : 26/07/07)
 - « Allée des Epars » (permis d'aménager : 06/08)
- datant de plus de 10 ans et qui ont fait l'objet d'une reconduction, continuent à s'appliquer.
 - Aucune demande de reconduction n'a été émise.

- 4/ Par ailleurs, il est rappelé que :

- Conformément aux dispositions de l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme (*Extrait*), doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :
 - Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.
- **L'édification de clôtures n'est pas soumise à déclaration.**

ARTICLE 3 – INDICATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES INDIQUEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT**1/ Les emplacements réservés pour voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou modifier (L.151-41 du code de l'urbanisme)**

Ils sont repérés aux documents graphiques par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.
La liste de ces emplacements réservés figure sur le document graphique avec leur destination et leur bénéficiaire.

2/ Les servitudes d'attente (L.151-41 du code de l'urbanisme)

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;

⇒ 1 servitude est délimitée sur le plan de zonage, au centre bourg.

3/ Les secteurs identifiés en vue de la mixité sociale de l'habitat (L.151-15 du code de l'urbanisme)

Conformément aux dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'en cohérence avec les objectifs et orientations d'accueil et de mixité sociale énoncés au S.C.O.T. DES RIVES DU RHONE, des secteurs sont identifiés au document graphique, par une trame particulière, en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Dans les secteurs concernés,

- En zones UA et UB : les opérations de plus de 8 logements devront obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale de l'habitat :

L'opérateur devra réaliser 20 % de logements sociaux.

- En zone AU : les opérations devront obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale de l'habitat. 20% de logements sociaux devront être réalisés, dont 15% de logements locatifs abordables.

La constructibilité des terrains concernés est liée au respect conjoint des dispositions énoncées ci-dessus et des dispositions réglementaires s'appliquant dans la zone considérée.

La mise en œuvre s'applique pour les constructions neuves. Les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif.

4/ Les périmètres de protection délimités au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Ils recouvrent **des ensembles paysagers, écologiques et bâtis**, identifiés dans le diagnostic pour **leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver et à valoriser**.

A ce titre, des règles particulières sont définies dans ces secteurs, qui ont pour objectif d'en préserver le caractère patrimonial, d'y favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien à usage principal d'habitat, tout en permettant certaines occupations et utilisations compatibles avec leurs particularités et leurs sensibilités.

ARTICLE 4 – ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

L'arrêté n°2014234-0013 du 20 novembre 2014 porte au classement sonore des infrastructures ferroviaires la ligne TGV. Elle relève d'une catégorie 1 avec une largeur affectée par le bruit de 300 mètres de part et d'autre de la ligne, comptée à partir du bord extérieur de la chaussée.

Lorsque des constructions nouvelles sont situées dans ces zones de bruit, figurant en pièce annexe du PLU, l'autorisation n'est délivrée qu'à condition que soient mises en œuvre les dispositions réglementaires relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation, d'hôtel, d'établissement d'enseignement et de santé contre le bruit extérieur (décrets du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1996, arrêtés du 25 avril 2003).

ARTICLE 5 – SEISME

Les décrets n°2010- 1254 et 1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français a modifié, de façon conséquente, le zonage sismique de la France.

Précédemment, la commune était classée en zone d'aléa sismique négligeable mais non nul (ex-zone 0) ; avec cette nouvelle classification la commune est située en **zone de sismicité 3 (aléa modéré)**.

ARTICLE 6 – ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

La commune est concernée par un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles dans la partie Nord du territoire. Le reste du territoire est concerné essentiellement par un aléa faible. La cartographie de l'aléa est présentée dans le diagnostic. Elle est également annexé au PLU.

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX POSTES DE TRANSFORMATION ELECTRIQUE ET AUTRE CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES RESEAUX DE DISTRIBUTION DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

Ces ouvrages devront se conformer aux règles générales du PLU.

Toutefois, lorsque le respect de ces règles est impossible ou s'il est susceptible de nuire à la sécurité des installations ou des usagers, l'autorité administrative compétente pourra autoriser un projet qui ne répondrait pas aux articles 3, 5, 6, 7, 8, 9 et 14 des zones de règlement concernées.

ARTICLE 8 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L.152-3 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 9 – RAPPEL DU CODE CIVIL*Article 640 du code civil*

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Article 641 du code civil

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

DEFINITION

ANNEXES :

Construction non attenante à l'habitation, située sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation. Exemples : garage, abri de jardin, bûcher, piscine...

CONSTRUCTION PRINCIPALE

Une construction est dite principale lorsqu'elle renferme les locaux notamment d'habitation, de bureau ou de commerce.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL - Article R.420-1 du CU

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Extrait de l'article R.421-23

h) Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

EMPLACEMENTS RESERVES

Ce sont des espaces destinés à recevoir des équipements collectifs, soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation entrant en contradiction avec un projet présentant un intérêt général pour la collectivité. Ils sont numérotés et figurés aux documents graphiques.

Article L.152-2 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Article L230-1

Les droits de délaissement prévus par les articles L.152-2, L.311-2 ou L.424-1, s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

EMPRISE AU SOL

Selon les termes de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs confondus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

LES ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains classés par le plan comme **espaces boisés** à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VII, sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales et un rond.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au titre IV du livre III du Code Forestier.

(...) dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Article L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Article L.113-3 du Code de l'Urbanisme :

Pour sauvegarder les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement :

1° L'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé en application de l'article L.113-1 ;

2° L'Etat peut accorder au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé en application de l'article L.113-1 n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, à titre de compensation de la cession du surplus.

Les 1° et 2° ne sont applicables que si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

La valeur du terrain à bâtir offert en application du 1° ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire en application du 2°, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité

ESPACES LIBRES

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions telle qu'elle est définie ci-dessus.

EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole est définie comme une unité économique et technique, d'une superficie pondérée au moins égale à 10 ha, sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L.311-1 du code rural. Les constructions doivent s'implanter à proximité des autres bâtiments de l'exploitation de façon à former un ensemble cohérent avec eux, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifié. Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 250 m² de surface de plancher

EXTENSION :

Est appelé extension, toutes constructions dans la continuité de la construction principale, avec ou sans communication entre l'extension projetée et le bâtiment existant.

LARGEUR DE FAÇADE D'UN TERRAIN

La largeur de façade d'un terrain correspond au linéaire du terrain en limite de voie, mesuré entre les deux limites séparatives latérales (voir définition ci-dessus).

LIMITE DE VOIE OU D'EMPRISE PUBLIQUE

La limite de voie désigne, dans le présent règlement :

- la limite actuelle ou future telle qu'elle figure au projet, entre le domaine public et le domaine privé, déterminé ou non par un plan général d'alignement ;
- la limite d'emprise d'une voie privée, actuelle ou future ;
- la limite d'un emplacement réservé, figurant au plan de zonage, prévu pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement de voie.

LIMITES SEPARATIVES (LATERALES ET DE FOND DE TERRAIN)

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.

La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.

Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.

LOGEMENTS LOCATIFS ABORDABLES (définition SCOT des Rives du Rhône)

Le SCOT entend pas logements locatifs abordables :

- Les logements sociaux (définition Loi SRU et plus précisément par le code de la construction et de l'habitation)
- Les logements privés conventionnés (à loyers maîtrisés)
- Les logements communaux, sous réserve qu'ils remplissent 3 conditions :
 - Un loyer dont le montant équivaut au maximum au « loyer Plus »
 - Une attribution gérée dans le cadre d'une commission d'attribution
 - Une attribution effectuée au profit d'un ménage inscrit comme demandeur de logement social

RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE APRES SINISTRE - Article L.111-15 du Code de l'Urbanisme - Extrait

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée de droit sur l'ensemble du territoire de Saint-Sorlin en Valloire, sauf en cas :

de dispositions contraires ou conditions particulières précisées dans le corps des règles de zones du PLU,

- ou bien de dispositions particulières liées aux servitudes d'utilité publique ou aux zones de risques.

L'article L.111-15 et la jurisprudence définissent strictement les possibilités de reconstruction qui doivent être analysées au cas par cas et faire l'objet d'un nouveau permis de construire.

SUPERFICIE : terme utilisé dans le règlement lié à la carte des aléas

La notion de superficie correspond à la définition de surface totale ci-dessous.

SURFACE TOTALE

Surface totale d'une construction calculée en prenant en compte la plus importante des deux valeurs suivantes : surface de plancher et emprise au sol.

SURFACE DE PLANCHER

Selon les termes de l'article R112-2 du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U. : zones urbaines « U » (Art R.123-5) et en zones à urbaniser « AU » (Art R.123-6), zones agricoles « A » (Art R.123-7), zones naturelles et forestières « N » (Art R.123-8).

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone dans les conditions prévues à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme. Les plans comportent aussi les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

➤ Zones urbaines

- Zone UA : zone urbaine à la morphologie bâtie ancienne à vocation mixte. Elle se localise au centre bourg et aux Epars. Une partie de la zone est soumise au risque Inondation.
Dont le secteur UAn : qui relève d'un assainissement individuel et qui concerne une partie des Epars.
- Zone UB : zone urbaine mixte qui accueille principalement de l'habitat du caractère pavillonnaire à l'habitat collectif. Une partie de la zone est soumise au risque Inondation.
Dont les secteurs UBa : Zone urbaine de typologie bâtie mixte du hameau des Epars.
UBan : Zone urbaine de typologie bâtie mixte du hameau des Epars relevant d'un assainissement individuel.
- Zone UC : zone urbaine à vocation principale d'habitat en périphérie de l'espace urbain principal mais formant des ensembles bâtis tels que les hameaux. Sur cette zone, l'urbanisation est maîtrisée pour prendre en compte l'éloignement de l'espace urbain central. Une partie de la zone est soumise au risque Inondation.
Dont le secteur UCn : Zone urbaine à vocation principale d'habitat autour des hameaux.
- Zone UE : zone réservée aux équipements dont les équipements scolaires, sportifs et culturels. Une partie de la zone est soumise au risque Inondation.
- Zone UI : zone réservée aux activités économiques, commerciales et aux équipements publics. Une partie de la zone est soumise au risque Inondation.
Dont les secteurs Ulc : zone réservée aux activités liées à l'usine de fabrique de douilles
Uld : zone réservée aux activités liées aux installations de stockage et d'enfouissement des déchets

➤ Zones à urbaniser

- Zone 2AU : zone destinée au développement de l'habitat, des équipements et des activités compatibles avec l'habitat. L'ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. Une partie de la zone est soumise au risque Inondation.

➤ Zones agricoles

- Zone A : zone de protection des activités agricoles et des terres en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Une partie de la zone est soumise au risque Inondation.
Dont le secteur Azh : secteur de zone humide à préserver.

➤ Zones naturelles

- Zone N : zone de protection des terrains naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels. Une partie de la zone est soumise au Risque Inondation.
Dont les secteurs Nzh : secteur de zone humide à préserver.
Np : secteur naturel aux enjeux paysagers spécifiques,
Nj : secteur de jardins,
Nc correspondant au camping existant.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont définies conformément à l'article R.123-5 du code de l'urbanisme.

Elles se déclinent en zones	UA, dont le secteur UAn
	UB, dont les secteurs UBa et UBan
	UC, dont le secteur UCn
	UI, dont les secteurs UIc, UId.

Ces zones englobent les parties déjà urbanisées, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Une partie de ces zones est concernée :

- par le risque inondation,
- le passage de canalisations souterraines de transport de matières dangereuses.

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond à l'espace urbain aggloméré formé par le bourg, le lieudit Les Marguerits et le hameau des Epars. Leur morphologie ancienne est caractérisée par un bâti dense, généralement construit en ordre continu ou semi-continu et à l'alignement. Au côté de l'habitat, ces secteurs pourront accueillir des équipements, services et activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat et des exploitations agricoles.

Elle comprend un secteur UAn à vocation principale d'habitat au hameau des Epars, relevant d'un assainissement individuel.

Une partie de la zone UA :

- du centre bourg est concernée par le risque inondation, zone bleue B. Cette zone est constructible avec des prescriptions.
- au lieudit les Marguerits est concernée par le risque inondation, zone rouge, R1 où les constructions nouvelles sont interdites.

Au titre de l'article R.151-21, alinéa 3 du code de l'urbanisme, le présent règlement s'oppose à l'application des règles au regard de l'ensemble des projets.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les nouvelles exploitations agricoles et forestières,
- Les constructions à usage d'activités industrielles, d'entrepôts,
- L'implantation des bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- Les terrains de camping et de caravanning, les habitations de loisirs, le stationnement isolé de caravanes,
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

EN COMPLEMENT DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE SONT EGALEMENT INTERDITES EN ZONE INONDABLE :

- la création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise, notamment ceux nécessaires à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public,
- la création de sous-sol.
- En plus, en zone inondable R1 : toutes les nouvelles constructions sont interdites, sauf exception à l'article 2.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

■ **DANS L'ENSEMBLE DES ZONES INONDABLES SONT AUTORISEES A CONDITION QU'ELLES N'AGGRAVENT PAS LES RISQUES ET LES EFFETS :**

- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipeline, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

■ EN ZONE INONDABLE B :

Sont autorisées à condition qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- La création de constructions à usage :
 - d'habitation,
 - d'ERP de 4^{ème} ou 5^{ème} catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J,
 - professionnel (artisanal).
- L'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation,
 - professionnel (artisanal).
 - d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J.
 - d'ERP classés en 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} catégories, quel que soit le type et d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories de type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J aux conditions suivantes :
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront, si possible, disposés hors d'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc.) seront ancrés au sol.
- La création de parkings et aires de stationnement ouverts au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.
- **Les projets nouveaux autorisés ci-dessus doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :**
 - Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) au-dessus de la cote de référence soit à :
 - **0,70 mètre pour la zone B.**
 - Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré et vidangeable.

■ EN ZONE INONDABLE R1 :

Sont autorisées à condition :

- ▶ Qu'elles ne fassent pas l'obstacle à l'écoulement des eaux,
- ▶ Qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :
- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants.
- L'extension au sol des constructions à usage :
 - d'habitation aux conditions suivantes :
 - sans création de nouveau logement,
 - l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m²,
 - l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable, donc non créatrice de surface de plancher.
 - professionnel (artisanal), nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :
 - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
 - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
 - d'ERP (Établissement Recevant du Public) quel que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
 - l'extension ne peut excéder 10% de l'emprise au sol initiale,
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.
- La surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
 - professionnelle (artisanal), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
 - d'ERP quel que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques.

- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques devront être installés hors d'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol.
- **Les projets nouveaux autorisés ci-dessus doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :**
 - Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) au-dessus de la cote de référence soit à :
 - **2,30 mètres pour le secteur R1.**
 - Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m².
- **SONT EGALEMENT REGLEMENTES DANS LE RESPECT DES REGLES CI-DESSUS ET POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE UA :**
 - La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants à condition que la vocation de la construction soit compatible avec le reste de la zone,
 - Les constructions à vocation touristique (gîtes, chambre d'hôte, ...) à condition qu'elles ne présentent pas de nuisances inacceptables pour le voisinage.
 - Les opérations de plus de 8 logements devront obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale de l'habitat : L'opérateur devra réaliser 20 % de logements sociaux.
 - Les constructions à usage d'activité commerciale, d'artisanat, de bureaux aux conditions suivantes :
 - pour toutes ces activités, à condition qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage, telles que nuisances sonores, olfactives ou visuelles, pollutions des sols, des nappes ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
 - Les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
 - Les bâtiments annexes à condition d'être rattachés à une construction existante sur l'unité foncière.

ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2.- Assainissement

a) Eaux Usées :

- **En zone UA** : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau séparatif d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques.

*— En secteur UA(n) :

En l'absence, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales d'une propriété doivent être infiltrées sur la propriété même par tous moyens et en aucun cas rejetées dans le réseau d'eau usée.

↪ *Rappel du code civil dans les dispositions générales*

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain dans le cadre de la réglementation en vigueur et conformément aux avis des services techniques intéressés.

c) Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la mise en valeur du paysage.

4.3. - Techniques alternatives

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés. Ces dispositifs devront être le moins visibles possible depuis l'espace public.

4.4. – Collecte des déchets

Toute opération d'habitat collectif ou semi-collectif, ainsi que tout lotissement, doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Ils devront être positionnés de manière à ne pas nuire à la visibilité des déplacements.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

*— En secteur UA(n) :

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel.

*— Autres zones et secteurs

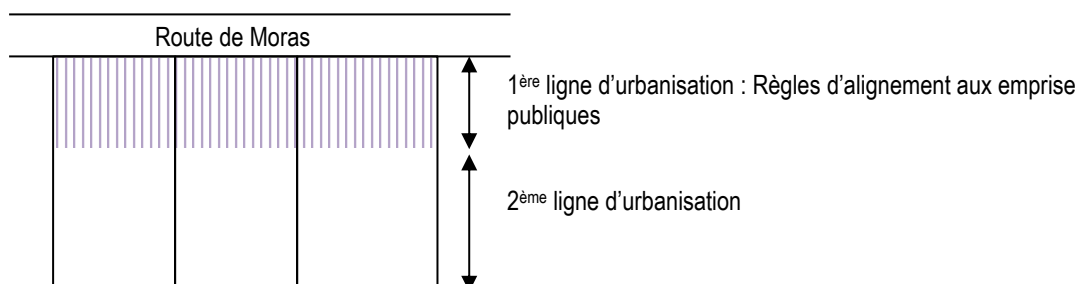
Non règlementé

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

6.1— Règles générales

Les constructions peuvent s'implanter :

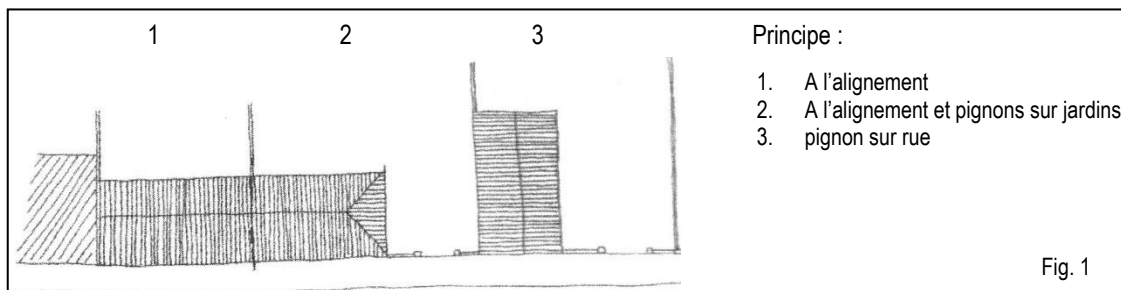
- Soit sur une 1^{ère} ligne d'urbanisation le long de la voie selon les conditions du point 6.1 ci-dessous
- Soit sur une 2^{ème} ligne d'urbanisation. Cette 2^{ème} ligne d'urbanisation est comptée à partir de 30m depuis la limite de l'emprise publique de la Route de Moras.



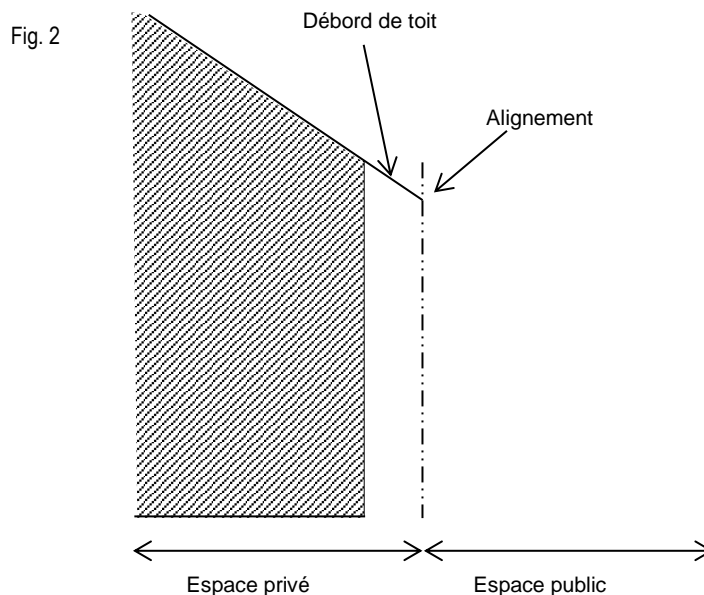
6.1. 1^{ère} ligne d'urbanisation le long de la voie

Les constructions doivent être édifiées :

- a) à l'alignement des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. (Fig. 1)



- b) L'alignement des constructions à l'emprise publique doit se réaliser à partir du bord extérieur du débord de toit. (Fig. 2)

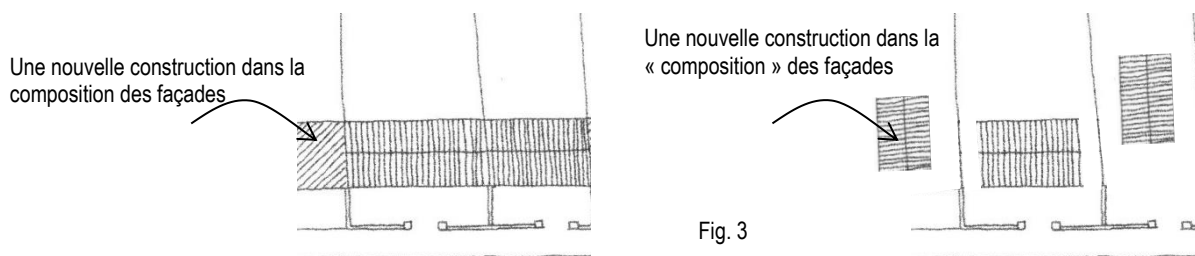


6.2. Adaptation sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie :

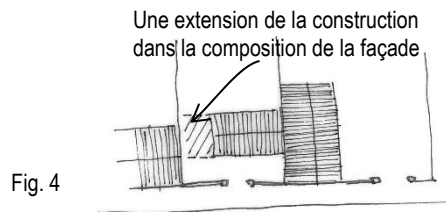
- c) Adaptation sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie :

Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées :

- pour intégrer la nouvelle construction dans la composition des façades déjà établies par les constructions voisines déjà implantées. (Fig. 3)



- lorsque la construction projetée prolonge un bâtiment existant (cas des extensions de bâtiments), (Fig. 4)



- dans le cas d'un bâtiment annexe à implanter derrière une construction de premier rang et sur une parcelle déjà occupée par une construction principale,
- dans le cas d'équipements ou de bâtiments publics.

6.2. 2^{ème} ligne d'urbanisation

Les constructions doivent être implantées à 30m mini des limites de l'emprise publique.

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

7.1- Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,00 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine.

7.2- Règles générales

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une limite séparative.
- soit de limite séparative à limite séparative.
- Le recul est autorisé dans le cas d'ouvertures sur la construction voisine. La construction devra alors être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres

$$H/2 \geq 3 \text{ mètres minimum}$$

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

Non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

En zone B et R1 - risque inondation, l'emprise au sol doit respecter les règles suivantes :

- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20m².
- Le local technique des piscines ne dépassera pas 6m².
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².

Hors risque inondation :

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 - Règle

- La hauteur des constructions principales est de 12 mètres maximum au faîtage ou de 10 mètres à l'acrotère.
- La hauteur des bâtiments annexes non accolés à la construction principale ne peut excéder 4,5 mètres au faîtage ou 3,5 mètres à l'acrotère.

3 - Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de reconstruction ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**1- Dispositions générales****a) Rappels :**

- L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique :
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

b) Principes d'adaptation au contexte et au sol :

- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment de la trame bâtie, de la composition des façades limitrophes, de la volumétrie générale des toitures.
- En zone inondable : La création de sous-sols est interdite.
- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

La création de volume enterré ou surélevé générant des effets de butte ou de tranchée est à proscrire.

Les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 1m au-dessus du terrain naturel avant travaux et 1,5m en dessous du terrain naturel avant travaux. (Fig. 6)

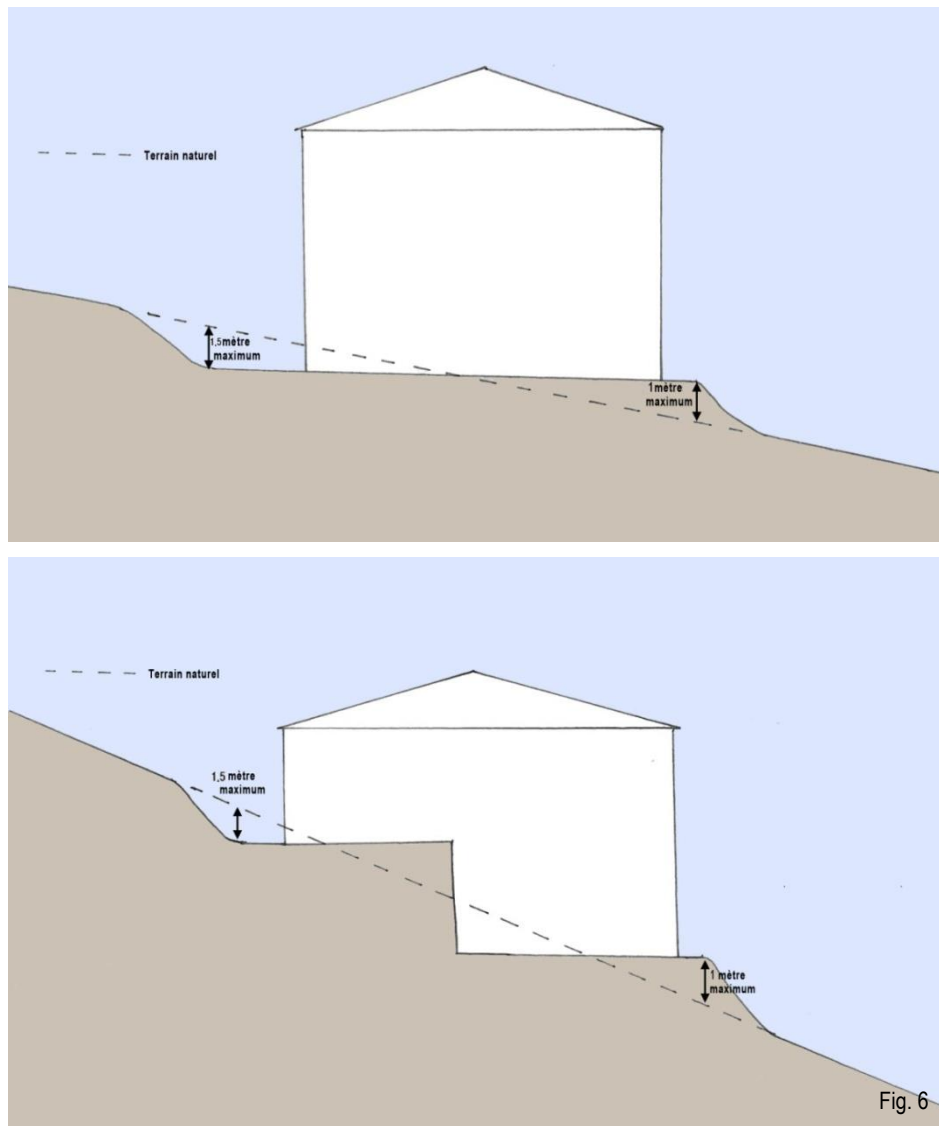


Fig. 6

c) **Dans l'ensemble de la zone, les restaurations et extensions** du bâti ancien devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux et techniques de façades et de couvertures, les volumes, les ouvertures,...

d) **Les constructions bois :**

- Les constructions bois sont autorisées.
- Pour les constructions utilisant les techniques de bois massif empilé : seules les constructions en madriers sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe. (Fig. 7)
- Les constructions en rondins sont interdites.

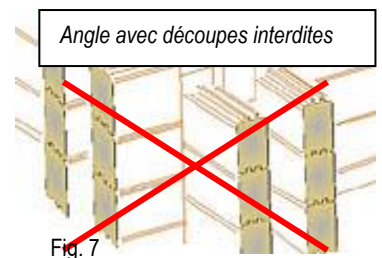


Fig. 7

2- Dispositions particulières

a) Les constructions y compris leurs extensions et aménagements devront respecter les principes suivants :

FACADES

■ Façades :

- toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales" pour avoir une cohérence d'ensemble, et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- les façades devront présenter un ordonnancement des ouvertures.
- les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée ou moellons, bois, verre, ...)
- Cas des vérandas :
 - Elles doivent être harmonisées avec le bâti existant : dans les proportions, les formes, les matériaux et les couleurs ou faire appel à une architecture moderne, s'inscrivant dans l'harmonie de la construction.
- Les enduits ou peintures des façades devront être de teintes naturelles claires. Les couleurs vives sont interdites.

■ Ouvertures en façade :

- les ouvertures doivent être significativement plus hautes que larges, à l'exception d'ouvertures ponctuelles du type oculus.
- les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre soit dans l'encadrement des ouvertures. (Fig. 8)

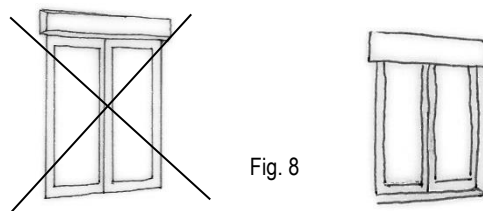


Fig. 8

TOITURE

■ Toitures :

- les toitures auront une pente supérieure à 40%, et seront composées de 2 à 4 pans. Les demi-croupes sont autorisées.
- les toitures à un pan sont autorisées pour les appentis et vérandas accolés à la construction **et pour les extensions des constructions et leur pente ne doit pas être inférieure à 20%.**
- le jeu des toitures recherchera la simplicité : le faîtage sera aligné sur la plus grande façade et la multiplicité des lignes de faîtage sera évitée.
- des formes de toit différentes sont possibles pour des raisons architecturales, d'économie ou de production d'énergie ou de qualité environnementale.
- les débords de toit sont obligatoires sauf sur les façades implantées en limite séparative. Ils seront de 0,30 m min.
- les matériaux de couverture seront de ton terre cuite vieillie et teinté dans leur masse.
- les capteurs solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.
- l'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, d'autres formes pentes de couvertures sont autorisées.

■ Ouvertures en toitures :

- Les ouvertures en toitures sont limitées :
 - Aux baies de toiture : leur nombre est limité à 2 par pan de toiture. Elles doivent couvrir 5% du pan de toiture au maximum.
 - Aux lucarnes jacobines.
- Les ouvertures devront dans la mesure du possible respecter un ordonnancement avec les ouvertures en façade.



b) Les constructions « contemporaines », faisant appel à des techniques, structures et matériaux nouveaux ou différents de ceux autorisés ci-dessus, sont admises dès lors que les choix de mise en œuvre résultent d'un parti architectural sobre et cohérent avec la destination de la construction ou des constructions projetées (habitations, bâtiments économiques ou équipements).

c) **Bâtiments annexes isolés de la construction principale**

Principe : Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Exceptions :

Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (inférieure ou égale à 20 m²), à condition qu'elles soient édifiées derrière la construction principale par rapport à la voie publique desservant la parcelle,

d) Clôtures**En zone inondable :**

- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.

Hors zone inondable :

De manière générale, l'aspect et la hauteur des clôtures doivent satisfaire aux exigences d'insertion par rapport à l'environnement bâti existant.

Les murs de clôture anciens en matériaux traditionnels, séparant le domaine public du domaine privé, devront être conservés ou restaurés en respectant les matériaux originaux.

- Le Long des voies, les constructions ou rénovations de clôtures devront être constituées :
 - soit de murs bahuts de 0,6 m à 1 m de hauteur, surmontés d'éléments à clairevoie, le tout n'excédant pas 1,80 mètre.
 - soit de murs pleins n'excédant pas 1,60 mètre.
- Les maçonneries des clôtures devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.
- Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé).
- Le dépassement de la limitation de hauteur est admis pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**12-1**

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, en application des articles L.151-34 et L.151-25 du code de l'urbanisme (extrait) :

- les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation d'aires de stationnement.
- Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, où il ne peut être exigé la réalisation d'aires de stationnement.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

12-2

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- En cas reconstruction, il est imposé 1 place de stationnement par logement.
- Dans le cas de nouvelle construction, il est imposé 1 place de stationnement par nouveau logement sauf impossibilité technique et architecturale avérée.
- Les places de stationnement existantes dans un bâtiment à rénover devront être conservées et incluses dans le nouveau plan.

12-3 Les normes de stationnement véhicule pour les équipements sont ainsi définies :

- Ils doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel, ...). Un minimum de 1 place pour 200m² de surface de plancher est exigé.

12-4 Stationnement des deux roues :

- Il est exigé un emplacement de 2m² pour 100m² de surface de plancher pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques.
- Les dispositifs permettant d'accrocher les deux roues doivent être mis en œuvre.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations.
- Le stockage extérieur devra se situer autant que possible dans le prolongement du bâtiment et être le moins visible possible depuis la voie publique.

Pour les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19, du Code de l'Urbanisme :

- Tout aménagement devra tenir compte des éléments de paysage inscrits au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

- En cas de coupes et arrachages rendus nécessaire pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité (arbre instable), l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère.
- Si pour la réalisation de voiries, des éléments de paysage devaient être supprimées, il serait impératif de les reconstituer en cohérence avec le caractère paysager du site.

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Néant

ARTICLE UA 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'isolation par l'extérieur sera favorisée. En cas d'isolation par l'extérieur, la continuité de l'isolant doit être assurée entre le mur et la toiture.

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

Les orientations des constructions permettront la pose aisée et intégrée de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture.

La volumétrie du bâtiment sera conçue pour prendre en compte une conception climatique et basse énergie du bâtiment.

▪ **Gestion des eaux pluviales :**

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie... favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...)

ARTICLE UA 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions devront être raccordées au réseau de communications électroniques à proximité, s'il existe.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB englobe les tissus bâtis mixtes, dans lesquels l'habitat est prédominant, correspondant aux extensions progressives du bourg, dans la continuité des centralités anciennes.

Elle comprend un secteur à vocation principale d'habitat correspondant au hameau des Epars, classé en UBa. Ce secteur, éloigné des services et des équipements, est destiné à accueillir une urbanisation maîtrisée en termes de densité. Une partie de ce secteur est classée UBan, car il relève d'un assainissement individuel.

Une partie de la zone UB est concernée :

- par le **risque inondation** : zone B, R1, R2 et R3.
- par le **périmètre d'effets irréversibles**, sans protection complémentaire, de part et d'autre de la **canalisation de transport de propylène** (350 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation)¹.
- Par une **servitude établie au titre de l'article L.151-41** du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les nouvelles constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à usage d'activités industrielles,
- L'implantation des bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- Les terrains de camping et de caravanning, les habitations de loisirs, le stationnement isolé de caravanes,
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures.
- **Dans les secteurs soumis à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme** et identifiés sur le document graphique comme servitudes de projet sont interdits :
 - Les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 30m² de surface de plancher ;
 - les extensions supérieures à 30 m² de surface de plancher des constructions existantes.
- **EN COMPLEMENT DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE SONT EGALEMENT INTERDITES EN ZONE INONDABLE :**
 - La création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise, notamment ceux nécessaires à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public,
 - La création de sous-sol.
 - La modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.
 - Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins, sont interdits :
 - Les nouvelles constructions en dehors de garages.
 - Les extensions supérieures à 20 m² des constructions existantes.
 - En plus, en zone inondable R1, R2 et R3 : toutes les nouvelles constructions sont interdites, sauf exception à l'article 2.

Article UB 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- **DANS L'ENSEMBLE DES ZONES INONDABLES SONT AUTORISEES A CONDITION QU'ELLES N'AGGRAVENT PAS LES RISQUES ET LES EFFETS :**
 - Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins :
 - Les garages dont la surface sera limitée à 20 m².
 - Les extensions limitées (20 m²) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.
 - La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
 - Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
 - La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
 - Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront, si possible, disposés hors d'eau.
 - La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².

¹ Dans ce périmètre, le transporteur doit être informé des projets de constructions ou d'aménagement en amont afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation.

- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipeline, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

■ **EN ZONE INONDABLE B :**

- Sont autorisées à condition qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :
 - Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
 - La création de constructions à usage :
 - d'habitation,
 - d'ERP de 4^{ème} ou 5^{ème} catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J,
 - professionnel (artisanal).
 - L'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation,
 - professionnel (artisanal).
 - d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J.
 - d'ERP classés en 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} catégories, quel que soit le type et d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories de type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J aux conditions suivantes :
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie.
 - Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.
 - Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc.) seront ancrés au sol.
 - la création de parkings et aires de stationnement ouverts au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.
- **Les projets nouveaux autorisés ci-dessus doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :**
 - Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) au-dessus de la cote de référence soit à :
 - **0,70 mètre pour la zone B.**
 - Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré et vidangeable.

■ **EN ZONE INONDABLE R1, R2 ET R3 :**

Sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne fassent pas l'obstacle à l'écoulement des eaux,
- Qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :
 - Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants.
 - L'extension au sol des constructions à usage :
 - d'habitation aux conditions suivantes :
 - sans création de nouveau logement,
 - l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m²,
 - l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable, donc non créatrice de surface de plancher.
 - professionnel (artisanal), nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :
 - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
 - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
 - d'ERP (Établissement Recevant du Public) quel que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
 - l'extension ne peut excéder 10% de l'emprise au sol initiale,
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.

- La surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
 - professionnelle (artisanal), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
 - d'ERP quel que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol.
- **Les projets nouveaux autorisés ci-dessus doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :**
 - Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) au-dessus de la cote de référence soit à :
 - **2,30 mètres pour le secteur R1.**
 - **1,20 mètre pour le secteur R2,**
 - **0,70 mètre pour le secteur R3.**
 - Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m².
- **SONT EGALEMENT REGLEMENTES DANS LE RESPECT DES REGLES CI-DESSUS ET POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE UB :**
 - La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,
 - Les opérations de plus de 8 logements devront obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale de l'habitat : L'opérateur devra réaliser 20 % de logements sociaux.
 - Les bâtiments annexes à condition d'être rattachés à une construction existante sur l'unité foncière.
 - Les constructions à usage d'activité commerciale, d'artisanat, de bureaux aux conditions suivantes :
 - pour toutes ces activités, à condition qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage, telles que nuisances sonores, olfactives ou visuelles, pollutions des sols, des nappes ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
 - Le stockage extérieur devra se situer autant que possible dans le prolongement du bâtiment et être le moins visible possible depuis la voie publique
 - Les entrepôts à condition d'être complémentaire d'une activité existante.
 - Les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
 - **Dans les secteurs soumis à l'article 151-41 du code de l'urbanisme** et identifiés sur le document graphique comme servitudes de projet sont admis :
 - Les constructions ou installations d'une superficie inférieure ou égale à 30m² de surface de plancher ;
 - les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions,
 - l'extension limitée à 30 m² de surface de plancher des constructions existantes

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.3. Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes.

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2.- Assainissement**a) Eaux Usées :**

- **En zone UB et secteur UBa** : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau séparatif d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques.

* **En secteur UBa(n) :**

En l'absence, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales d'une propriété doivent être infiltrées sur la propriété même par tous moyens et en aucun cas rejetées dans le réseau d'eau usée.

↪ *Rappel du code civil dans les dispositions générales*

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain dans le cadre de la réglementation en vigueur et conformément aux avis des services techniques intéressés.

c) Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la mise en valeur du paysage.

4.3. - Techniques alternatives

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés. Ces dispositifs devront être le moins visibles possible depuis l'espace public.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES* **En secteur UBa(n) :**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel.

* **Autres zones et secteurs**

Non réglementé

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

- Les constructions doivent respecter :
 - un recul minimum de 10 mètres de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer
L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, élargissement éventuel, ...
 - Les accès automobiles devront respecter un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'axe des voies.
- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas d'une composition urbaine cohérente :
 - le long d'un espace public adjacent à la voie (espace vert, places publiques, aires de jeux, ...), le long d'un sentier ou chemin piéton où la construction pourra s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul de 2 mètres minimum.
 - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, ...) où l'implantation à l'alignement est autorisée.

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

- Généralités
Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,00 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine
- Règles générales
 - Les constructions peuvent être implantées sur 1 ou 2 limites séparatives.
 - En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la construction doit être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres
 $H/2 \geq 3 \text{ mètres min.}$
 - Un recul des limites séparatives de 2 mètres minimum est exigé pour les piscines, y compris leur rebord.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre de deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité, d'ensoleillement et de sécurité.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

En zone B, R1, R2 et R3 - risque inondation, l'emprise au sol doit respecter les règles suivantes :

- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20m².
- Le local technique des piscines ne dépassera pas 6m².
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².

Hors risque inondation, l'emprise au sol doit respecter les règles suivantes :

- **En zone UB :**
L'emprise au sol des constructions à usage d'activités est de 50% maximum de la parcelle classée en zone UB.
- **En secteurs UBa et UBan :**
L'emprise au sol totale (constructions principales + annexes) est limitée à 20%. Dans le cas où l'emprise au sol serait déjà entièrement consommée à la date d'approbation du PLU, une seule extension ou annexe est autorisée dans la limite de 20 m².

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Conditions de mesure
La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- Règle
 - **En secteur UBa et UBan :**
 - La hauteur maximum d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres au faitage (soit R+1+combles aménageables).
 - En cas de réalisation de toits terrasses, la hauteur maximum de la construction est de 8 mètres à l'acrotère.
 - **En zone UB :**
 - La hauteur maximum d'une construction ne doit pas excéder 14 mètres au faitage (soit R+2+combles aménageables). En cas de réalisation de toits terrasses, la hauteur maximum de la construction est de 12 mètres au faitage.
 - **Dans l'ensemble de la zone,**
 - La hauteur des bâtiments annexes isolés de la construction principale est limitée à 4,5 mètres au faitage ou 3 mètres à l'acrotère.
 - Les extensions de bâtiments sont autorisées dans la limite de hauteur du bâtiment existant.
- Dépassement
Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :
 - pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - en cas de reconstruction ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- DISPOSITIONS GENERALES

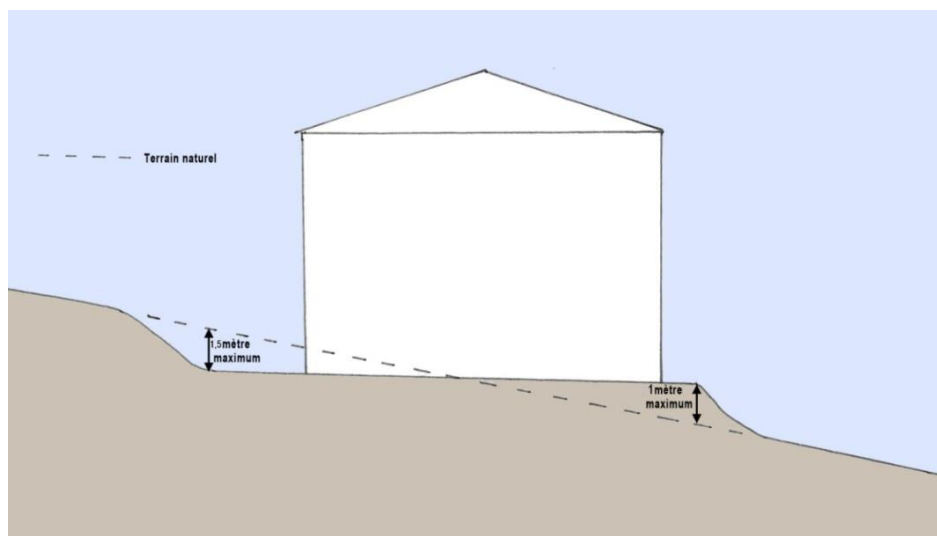
a) Rappels :

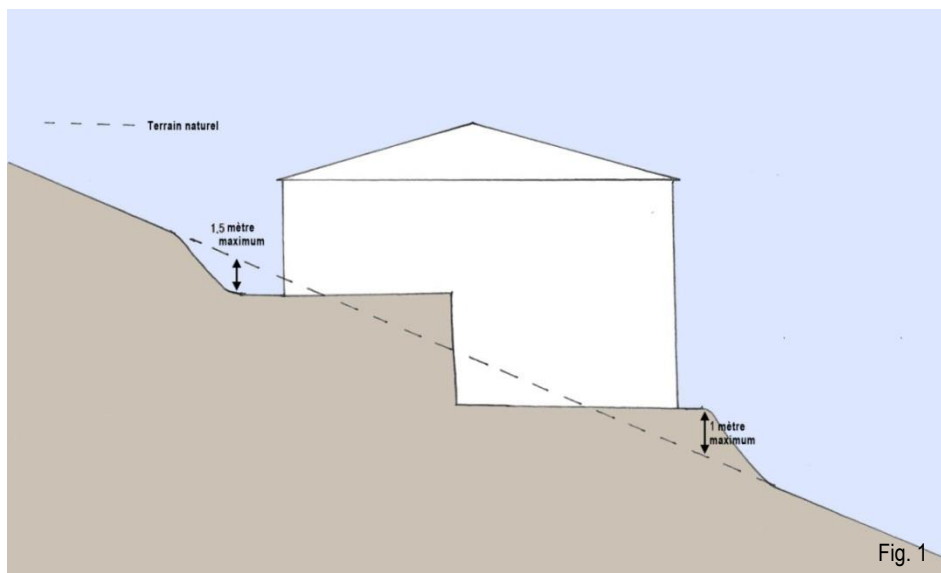
- L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique.
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

b) Principes d'adaptation au contexte et au sol :

- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment de la trame bâtie, de la composition des façades limitrophes, de la volumétrie générale des toitures.
- En zone inondable : La création de sous-sols est interdite.
- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.
En l'absence de relief naturel marqué, la création de garage ou volume enterré générant des effets de butte ou de tranchée est à proscrire

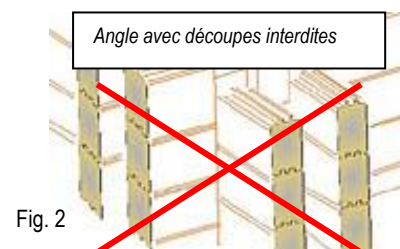
Les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 1m au-dessus du terrain naturel avant travaux et 1,5m en dessous du terrain naturel avant travaux. (Fig. 1)





c) Les constructions bois :

- Les constructions bois sont autorisées dans le respect de l'architecture locale.
- Pour les constructions utilisant les techniques de bois massif empilé : seules les constructions en madriers sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe. (Fig. 2)
- Les constructions en rondins sont interdites



2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Les constructions devront respecter les principes suivants :

■ Façades :

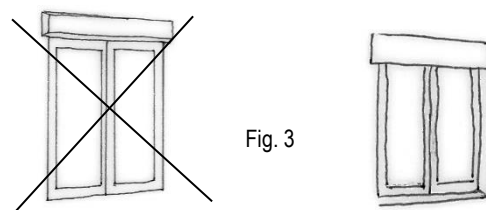
- toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée ou moellons, bois, verre, ...)

■ Toitures :

- les toitures auront une pente supérieure à 30%, et seront composées de 2 à 4 pans. Les demi-croupes sont autorisées.
- les toitures à un pan sont autorisées pour les appentis et vérandas accolés à la construction ;
- le jeu des toitures recherchera la simplicité : le faîtage sera aligné sur la plus grande façade et la multiplicité des lignes de faîtage sera évitée.
- les débords de toit sont obligatoires sauf :
 - sur les façades implantées en limite séparative.
 - Sur les formes d'architecture moderne.
 Ils seront de 0,30 m min.
- des formes de toit différentes sont possibles pour des raisons architecturales (ex : toits terrasses), d'économie ou de production d'énergie ou de qualité environnementale. Dans ce cas, les matériaux et couleurs de couverture doivent s'intégrer dans les teintes de l'environnement immédiat.
- les matériaux de couverture seront de ton « terre cuite vieillie » et teinté dans leur masse.
- une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans le cas de restaurations de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature (ardoises,...)
- les capteurs solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.

■ Ouvertures :

- les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre soit dans l'encadrement des ouvertures. (Fig. 3)



b) **Les constructions contemporaines, faisant appel à des techniques, structures et matériaux nouveaux ou différents de ceux autorisés ci-dessus**, sont admises dès lors que les choix de mise en œuvre résultent d'un parti architectural sobre et cohérent avec la destination de la construction ou des constructions projetées (habitations, bâtiments économiques ou équipements).

c) **Teintes et couleurs :**

- Les enduits ou peintures des façades devront être de teintes naturelles claires. Les couleurs vives sont interdites.

d) **Bâtiments annexes isolés de la construction principale**

Principe : Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Exceptions :

Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (inférieure ou égale à 20 m²), à condition qu'elles soient édifiées derrière la construction principale par rapport à la voie publique desservant la parcelle, de manière à n'être que peu ou pas visible.

e) **Clôtures**

En zone inondable :

Les clôtures doivent être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.

Hors zone inondable :

De manière générale, l'aspect et la hauteur des clôtures doivent satisfaire aux exigences d'insertion par rapport à l'environnement bâti existant.

Les murs de clôture anciens en matériaux traditionnels, séparant le domaine public du domaine privé, devront être conservés ou restaurés en respectant les matériaux et techniques originels

Sauf disposition particulière pour les terrains concernés par le risque inondation indiqués au document graphique, les clôtures devront respecter les règles suivantes :

- Le long des voies, les clôtures doivent être constituées :
 - soit de murs bahut de 0,6 à 1 m, surmontés d'éléments à clairevoie, le tout n'excédant pas 1,80 m.
 - soit d'une haie végétale mixte, composé d'essences caduques et persistantes.
- Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 1 mètre sont autorisés :
 - en cas de reconstruction, de réhabilitation de clôtures existantes dépassant déjà cette limite dans le respect de la hauteur initiale
 - en cas de prolongement d'une clôture existante dépassant déjà cette limite sur la propriété dans le respect de la hauteur initiale.
- Les maçonneries et menuiseries des clôtures devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines. Des ouvertures décoratives pourront être proposées à condition de respecter les proportions de la clôture.
- Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé).

f) **Locaux techniques et équipements techniques.**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrées dans la construction ou les clôtures.

Les locaux techniques visibles depuis l'espace public doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

12-1-

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, en application des articles L.151-34 et L.151-25 du code de l'urbanisme (extrait) :

- les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation d'aires de stationnement.
- Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, où il ne peut être exigé la réalisation d'aires de stationnement.

- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.
- 12-2-** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- 12-3-** Les normes de stationnement véhicule sont ainsi définies :
- 1) Pour les constructions à usage d'habitation** 1 place de stationnement minimum devra être matérialisée soit sur la parcelle soit par une aire de stationnement commune. Le nombre de place minimum à réaliser est fonction de la taille du logement :
 - 1 place de stationnement minimum jusqu'à un logement d'une surface de plancher de 100m²,
 - 2 places de stationnement minimum au-delà d'une surface de plancher de 100m².
 En outre, il devra être prévu en complément une aire de stationnement banalisée à raison de 1 place par tranche de 4 logements.
 - 2) Equipement**
Ils doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel, ...). Un minimum de 1 place pour 200m² de surface de plancher est exigé.
 - 3) Stationnement des deux roues :**
Il est exigé un emplacement de 2m² pour 100m² de surface de plancher pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques.
Les dispositifs permettant d'accrocher les deux roues doivent être mis en œuvre.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Rappel : les espaces boisés classés à conserver ou à créer figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les parties de terrain non bâties et non utilisées par les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues en espaces verts.
- Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places. Des arbres en nombre égal peuvent être regroupés suivant le parti paysager retenu.
- D'une manière générale, les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées et privilégier les variétés locales. Les haies mono-végétales sont interdites.
- En secteurs UBa et UBan : 40% de la parcelle doit être aménagée en espace vert
- En zone UB : 40% de la parcelle doit être aménagée en espace vert dont 20% minimum en pleine terre.

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Néant

ARTICLE UB 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'isolation par l'extérieur sera favorisée. En cas d'isolation par l'extérieur, la continuité de l'isolant doit être assurée entre le mur et la toiture.

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

Les orientations des constructions permettront la pose aisée et intégrée de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture.

La volumétrie du bâtiment sera conçue pour prendre en compte une conception climatique et basse énergie du bâtiment.

- **Gestion des eaux pluviales :**
Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
L'opération devra limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie... favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...)

ARTICLE UB 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions devront être raccordées au réseau de communications électroniques à proximité, s'il existe.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC englobe les tissus bâtis à vocation principale d'habitat en périphérie de l'espace urbain principal mais formant des ensembles bâtis tels que les hameaux. Sur cette zone, l'urbanisation est maîtrisée pour prendre en compte l'éloignement de l'espace urbain central.

Une partie de ce secteur est classée UCn, car il relève d'un assainissement individuel.

Une partie de la zone UC est concernée :

- par les périmètres d'effets irréversibles, de premiers effets létaux, effets létaux significatifs (grande brèche) de part et d'autre du pipeline (TRAPIL) ².
- par les périmètres d'effets irréversibles, de premiers effets létaux, effets létaux significatifs de part et d'autre de la canalisation de transport de gaz.
- par le risque inondation : zone B, R1 et R3.

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les nouvelles constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
 - Les constructions à destination d'activités industrielles,
 - Les constructions à destination hôtelière,
 - Les constructions à destination d'entrepôt,
 - Les constructions à destination de commerces,
 - L'implantation des bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
 - Les terrains de camping et de caravanning, les habitations de loisirs, le stationnement isolé de caravanes,
 - Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures.
- **EN COMPLEMENT DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE SONT EGALEMENT INTERDITES EN ZONE INONDABLE :**
- la création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise, notamment ceux nécessaires à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public,
 - la création de sous-sol,
 - La modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.
 - Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins, sont interdits :
 - Les nouvelles constructions en dehors de garages.
 - Les extensions supérieures à 20 m² des constructions existantes.
 - En plus, en zone inondable R1 et R3: toutes les nouvelles constructions sont interdites, sauf exception à l'article 2.
- **DANS LES EMPRISES DU PIPELINE ET DE LA CANALISATION DE TRANSPORT DE GAZ :**
- Dans la zone de dangers graves correspondant aux 1^{ers} effets létaux :
 - Etablissement recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
 - Dans la zone de dangers très graves correspondant aux effets létaux significatifs :
 - Etablissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

Article UC 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- **DANS L'ENSEMBLE DES ZONES INONDABLES SONT AUTORISEES A CONDITION QU'ELLES N'AGGRAVENT PAS LES RISQUES ET LES EFFETS :**
- Dans une bande de 20 mètres de part et d'autres des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins :
 - Les garages dont la surface sera limitée à 20 m².
 - Les extensions limitées (20 m²) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.
 - La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.

² Dans ce périmètre d'effets irréversibles, le transporteur doit être informé des projets de constructions ou d'aménagement en amont afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation.

En application des dispositions du chapitre IV du titre V du livre V du Code de l'environnement et depuis le 01/07/2012, pour tous travaux situés dans une bande de 50 m de part et d'autre de la canalisation, la consultation du guichet unique est obligatoire.

- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront, si possible, disposés hors d'eau.
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipeline, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

■ EN ZONE INONDABLE B :

- Sont autorisées à condition qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :
 - Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
 - La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
 - La création de constructions à usage :
 - d'habitation,
 - d'ERP de 4^{ème} ou 5^{ème} catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J,
 - professionnel (artisanal).
 - L'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation,
 - professionnel (artisanal).
 - d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J.
 - d'ERP classés en 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} catégories, quel que soit le type et d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories de type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J aux conditions suivantes :
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie.
 - Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.
 - Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc.) seront ancrés au sol.
 - la création de parkings et aires de stationnement ouverts au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.
 - **Les projets nouveaux autorisés ci-dessus doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :**
 - Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) au-dessus de la cote de référence soit à :
 - **0,70 mètre pour la zone B.**
 - Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré et vidangeable.

■ EN ZONE INONDABLE R1 ET R3 :

Sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne fassent pas l'obstacle à l'écoulement des eaux,
- Qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :
 - Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants.
 - L'extension au sol des constructions à usage :
 - d'habitation aux conditions suivantes :
 - sans création de nouveau logement,
 - l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m²,
 - l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable, donc non créatrice de surface de plancher.

- professionnel (artisanal), nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :
 - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
 - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
- d'ERP (Établissement Recevant du Public) quel que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
 - l'extension ne peut excéder 10% de l'emprise au sol initiale,
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.
- La surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
 - professionnelle (artisanal), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
 - d'ERP quel que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol.
- **Les projets nouveaux autorisés ci-dessus doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :**
 - Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) au-dessus de la cote de référence soit à :
 - **2,30 mètres pour le secteur R1,**
 - **0,70 mètre pour le secteur R3.**
 - Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m².
- **HORS ZONE INONDABLE :**
 - La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,
 - Les bâtiments annexes à condition d'être rattachés à une construction existante sur l'unité foncière.
 - Les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

ARTICLE UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2.- Assainissement**a) Eaux Usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales d'une propriété doivent être infiltrées sur la propriété même par tous moyens et en aucun cas rejetées dans le réseau d'eau usée.

↳ ***Rappel du code civil dans les dispositions générales***

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain dans le cadre de la réglementation en vigueur et conformément aux avis des services techniques intéressés.

c) Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la mise en valeur du paysage.

4.3. - Techniques alternatives

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés. Ces dispositifs devront être le moins visibles possible depuis l'espace public.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

▪ En secteur UC(n) :

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel.

▪ Autres zones et secteurs

Non règlementé

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

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 mètres de l'axe des routes départementales.

Le recul est de 5 mètres minimum de l'axe pour les autres voies.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES▪ **Généralités**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,00 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine

▪ **Règles générales**

- Les constructions peuvent être implantées sur 1 ou 2 limites séparatives.
- En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la construction doit être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur.
- Un recul des limites séparatives de 2 mètres minimum est exigé pour les piscines, y compris leur rebord.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre de deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité, d'ensoleillement et de sécurité.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**1-Pour l'ensemble de la zone UC et du secteur UCn en risque inondation**

La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la surface de l'unité foncière comprise dans la zone est de 25 %.

En complément de la règle ci-dessus, en zone B, R1, R2 et R3 - risque inondation, l'emprise au sol doit respecter les règles suivantes :

- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20m².
- Le local technique des piscines ne dépassera pas 6m².
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².

2- Hors risque inondation, l'emprise au sol doit respecter les règles suivantes :

La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la surface de l'unité foncière comprise dans la zone est de 25 %.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Les annexes isolées de moins de 20m²,
- Le changement de destination à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol du bâtiment existant.

Dans le cas de constructions ayant atteint le seuil des 25% pour ci-dessus, il sera autorisé une seule extension de 20m² ou une annexe de 20m² maximum.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**▪ Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

▪ Règle

- La hauteur maximum d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres au faitage (soit R+1+combles aménageables).
- En cas de réalisation de toits terrasses, la hauteur maximum de la construction est de 8 mètres à l'acrotère.
- Les extensions de bâtiments sont autorisées dans la limite de hauteur du bâtiment existant.
- La hauteur des bâtiments annexes isolés de la construction principale est limitée à 4,5 mètres au faitage ou 3 mètres à l'acrotère.

▪ Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de reconstruction ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**1 - DISPOSITIONS GENERALES****a) Rappels :**

- L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique.
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

b) Principes d'adaptation au contexte et au sol :

- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment de la trame bâtie, de la composition des façades limitrophes, de la volumétrie générale des toitures.
- En zone inondable : La création de sous-sols est interdite.
- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

En l'absence de relief naturel marqué, la création de garage ou volume enterré générant des effets de butte ou de tranchée est à proscrire

Les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 1m au-dessus du terrain naturel avant travaux et 1,5m en dessous du terrain naturel avant travaux. (Fig. 1)

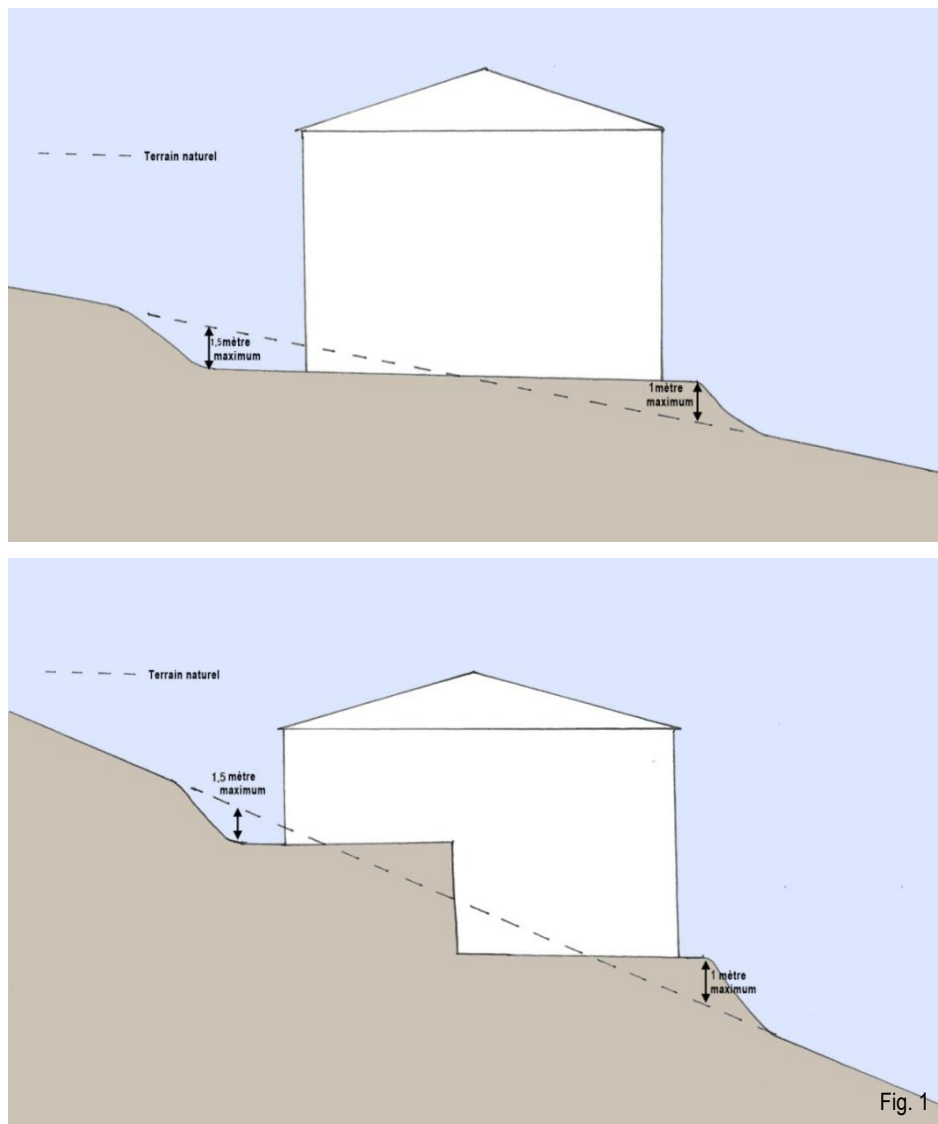


Fig. 1

c) Les constructions bois :

- Les constructions bois sont autorisées dans le respect de l'architecture locale.
- Pour les constructions utilisant les techniques de bois massif empilé : seules les constructions en madriers sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe. (Fig. 2)
- Les constructions en rondins sont interdites

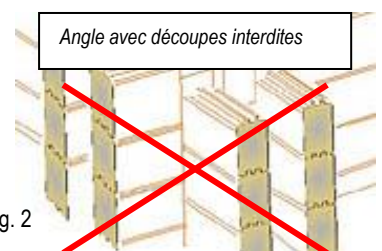


Fig. 2

2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Les constructions devront respecter les principes suivants :

▪ Façades :

- toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée ou moellons, brique, bois, verre, ...)

▪ **Toitures :**

- les toitures auront une pente supérieure à 30%, et seront composées de 2 à 4 pans. Les demi-croupes sont autorisées.
- les toitures à un pan sont autorisées pour les appentis et vérandas accolés à la construction et pour les extensions des constructions ;
- le jeu des toitures recherchera la simplicité : le faîtage sera aligné sur la plus grande façade et la multiplicité des lignes de faîtage sera évitée.
- les débords de toit sont obligatoires sauf :
 - sur les façades implantées en limite séparative.
 - Sur les formes d'architecture moderne.
 Ils seront de 0,30 m min.
- des formes de toit différentes sont possibles pour des raisons architecturales (ex : toits terrasses), d'économie ou de production d'énergie ou de qualité environnementale. Dans ce cas, les matériaux et couleurs de couverture doivent s'intégrer dans les teintes de l'environnement immédiat.
- les matériaux de couverture seront de ton « terre cuite vieillie » et teinté dans leur masse.
- une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans le cas de restaurations de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature (ardoises,...)
- les capteurs solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.

▪ **Ouvertures :**

- les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre soit dans l'encadrement des ouvertures. (Fig. 3)

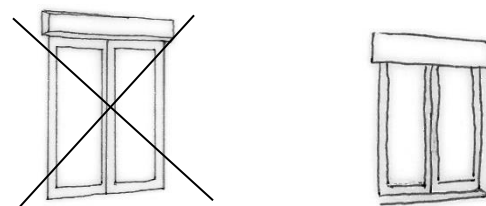


Fig. 3

- b) **Les constructions contemporaines, faisant appel à des techniques, structures et matériaux nouveaux ou différents de ceux autorisés ci-dessus**, sont admises dès lors que les choix de mise en œuvre résultent d'un parti architectural sobre et cohérent avec la destination de la construction ou des constructions projetées (habitations, bâtiments économiques ou équipements).

c) **Teintes et couleurs :**

- Les enduits ou peintures des façades devront être de teintes naturelles claires. Les couleurs vives sont interdites.

d) **Bâtiments annexes isolés de la construction principale**

Principe : Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Exceptions :

Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (inférieure ou égale à 20 m²), à condition qu'elles soient édifiées derrière la construction principale par rapport à la voie publique desservant la parcelle, de manière à n'être que peu ou pas visible.

e) **Clôtures**

En zone inondable :

- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.

Hors zone inondable :

De manière générale, l'aspect et la hauteur des clôtures doivent satisfaire aux exigences d'insertion par rapport à l'environnement bâti existant.

Les murs de clôture anciens en matériaux traditionnels, séparant le domaine public du domaine privé, devront être conservés ou restaurés en respectant les matériaux et techniques originels

- Le long des voies, les clôtures doivent être constituées :
 - soit de murs bahut de 0,6 à 1 m, surmontés d'éléments à clairevoie, le tout n'excédant pas 1,80 m.
 - soit d'une haie végétale mixte, composée d'essences caduques et persistantes.
- Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 1 mètre sont autorisés :
 - en cas de reconstruction, de réhabilitation de clôtures existantes dépassant déjà cette limite dans le respect de la hauteur initiale
 - en cas de prolongement d'une clôture existante dépassant déjà cette limite sur la propriété dans le respect de la hauteur initiale.

- Les maçonneries et menuiseries des clôtures devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.
- Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé).

f) Locaux techniques et équipements techniques.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrées dans la construction ou les clôtures.

Les locaux techniques visibles depuis l'espace public doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

12-1-

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, en application des articles L.151-34 et L.151-25 du code de l'urbanisme (extrait) :

- les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation d'aires de stationnement.
- Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles, où il ne peut être exigé la réalisation d'aires de stationnement.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

12-2- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

12-3- Les normes de stationnement véhicule sont ainsi définies :

- 1) Pour les constructions à usage d'habitation** 1 place de stationnement min. devra être matérialisée soit sur la parcelle soit par une aire de stationnement commune. Le nombre de place min. à réaliser est fonction de la taille du logement :
 - 1 place de stationnement min jusqu'à un logement d'une surface de plancher de 100m²,
 - 2 places de stationnement min. au-delà d'une surface de plancher de 100m².

En outre, il devra être prévu en complément une aire de stationnement banalisée à raison de 1 place par tranche de 4 logements.

- 2) Equipement**

Ils doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel, ...). Un minimum de 1 place pour 200m² de surface de plancher est exigé.

12-4- Stationnement des deux roues :

Il est exigé un emplacement de 2m² pour 100m² de surface de plancher pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques.

Les dispositifs permettant d'accrocher les deux roues doivent être mis en œuvre.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les parties de terrain non bâties et non utilisées par les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues en espaces verts.
- D'une manière générale, les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées et privilégier les variétés locales. Les haies mono-végétales sont interdites.

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Néant

ARTICLE UC 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'isolation par l'extérieur sera favorisée. En cas d'isolation par l'extérieur, la continuité de l'isolant doit être assurée entre le mur et la toiture.

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

Les orientations des constructions permettront la pose aisée et intégrée de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture.

La volumétrie du bâtiment sera conçue pour prendre en compte une conception climatique et basse énergie du bâtiment.

▪ **Gestion des eaux pluviales :**

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie... favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...)

ARTICLE UC 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions devront être raccordées au réseau de communications électroniques à proximité, s'il existe.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE correspond à un secteur d'équipements scolaires, sportifs et culturels.
Une partie de la zone UE est concernée par le risque inondation : zone R1.

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
 - Les constructions à destination d'activités industrielles,
 - Les constructions à destination hôtelière,
 - Les constructions à destination d'entrepôt,
 - Les constructions à destination de commerces,
 - Les constructions à destination d'habitations,
 - L'implantation des bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
 - Les terrains de camping et de caravanning, les habitations de loisirs, le stationnement isolé de caravanes,
 - Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures.
- **EN COMPLEMENT DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE SONT EGALEMENT INTERDITES EN ZONE INONDABLE :**
- La création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise, notamment ceux nécessaires à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public,
 - La création de sous-sol,
 - La modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.
 - Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins, sont interdits :
 - Les nouvelles constructions en dehors de garages.
 - Les extensions supérieures à 20 m² des constructions existantes.
 - Toutes les nouvelles constructions sont interdites, sauf exception à l'article 2.

Article UE 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- **EN ZONE INONDABLE SONT AUTORISEES A CONDITION QU'ELLES N'AGGRAVENT PAS LES RISQUES ET LES EFFETS :**

Sont autorisées à condition qu'elles ne fassent pas l'obstacle à l'écoulement des eaux.

- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipeline, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.
- **Les projets nouveaux autorisés ci-dessus doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :**
 - Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) au-dessus de la cote de référence soit à :
 - **0,70 mètres pour le secteur R3.**

■ HORS ZONE INONDABLE :

- Toutes constructions et installations liées aux équipements scolaires, culturels et sportifs.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des constructions ou installations autorisées dans la zone.
 - d'être intégrées ou accolées aux constructions à usage d'équipements.

ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2.- Assainissement**a) Eaux Usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau séparatif d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales d'une propriété doivent être infiltrées sur la propriété même par tous moyens et en aucun cas rejetées dans le réseau d'eau usée.

↪ Rappel du code civil dans les dispositions générales

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain dans le cadre de la réglementation en vigueur et conformément aux avis des services techniques intéressés.

c) Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la mise en valeur du paysage.

4.3. - Techniques alternatives

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés. Ces dispositifs devront être le moins visibles possible depuis l'espace public.

4.4. – Collecte des déchets

Toute opération doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Ils devront être positionnés de manière à ne pas nuire à la visibilité des déplacements.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

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

- Les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 mètres de l'axe de la route de la Valloire.
L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, élargissement éventuel, ...
- Sous réserve de constitution d'un front urbain adapté à la zone, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
 - le long d'un espace public adjacent à la voie (espace vert, places publiques, aires de jeux, ...) où la construction pourra s'implanter avec un recul de 2 mètres minimum.
 - le long d'un sentier ou chemin piéton où l'implantation pourra se réaliser avec un recul de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement, pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, ...).

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Généralités
Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,00 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine
- Règles générales
 - Les constructions peuvent être implantées
 - sur les limites séparatives.
 - En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la construction doit être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres
$$H/2 \geq 3 \text{ mètres min.}$$

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

 - Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou services collectifs, à condition que cela ne pose pas de problème de sécurité et ne porte pas atteinte à l'aspect général de l'opération

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

Article non règlementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas règlementée.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Conditions de mesure
La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Règle
La hauteur maximum d'une construction est de 10 mètres au faitage.
En cas de réalisation de toits terrasses, la hauteur maximum de la construction est de 8 mètres à l'acrotère.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**1- DISPOSITIONS GENERALES****a) Rappels :**

- L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique.
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

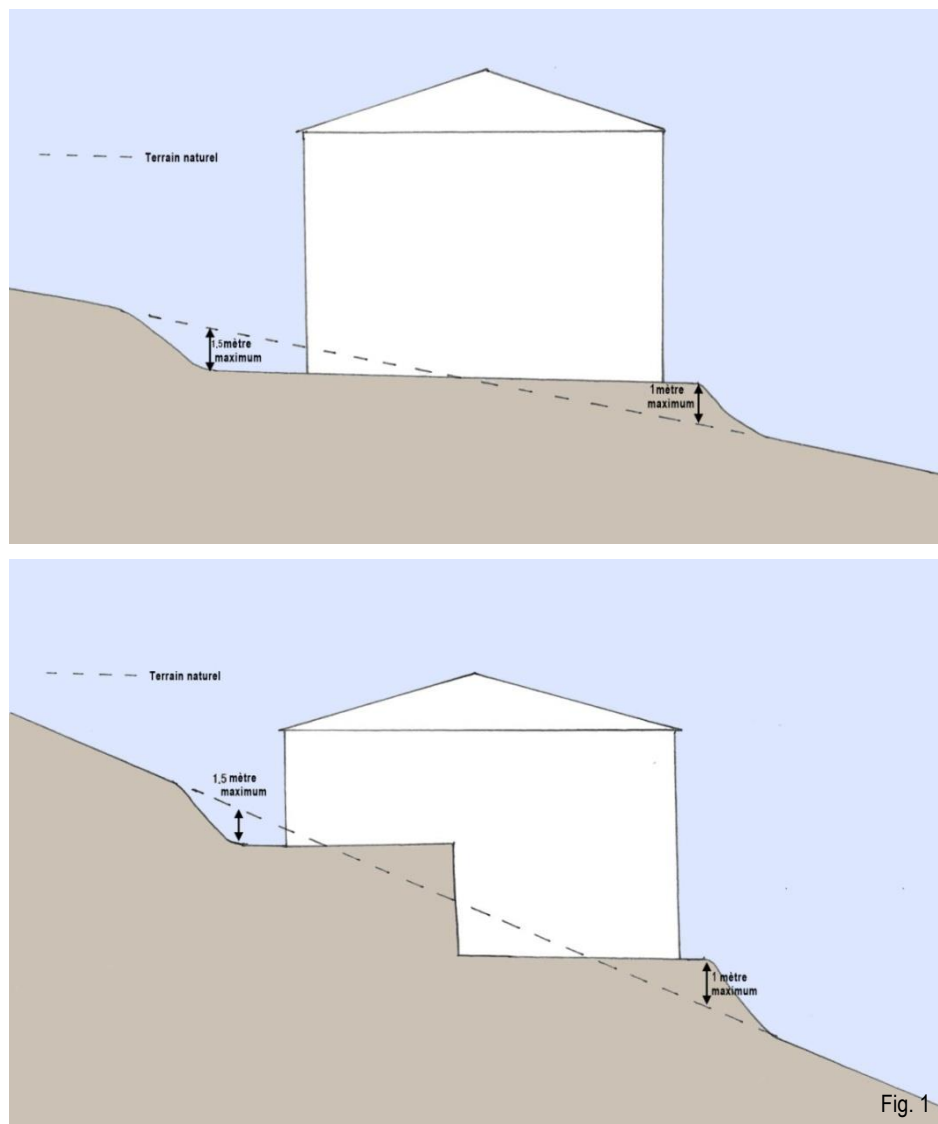
b) Principes d'adaptation au contexte et au sol :

- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment de la trame bâtie, de la composition des façades limitrophes, de la volumétrie générale des toitures.

- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

La création de garage ou volume enterré générant des effets de butte ou de tranchée est à proscrire

Les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 1m au-dessus du terrain naturel avant travaux et 1,5m en dessous du terrain naturel avant travaux. (Fig. 1)



c) Les constructions bois :

- Les constructions bois sont autorisées dans le respect de l'architecture locale.
- Pour les constructions utilisant les techniques de bois massif empilé : seules les constructions en madriers sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe. (Fig. 2)
- Les constructions en rondins sont interdites

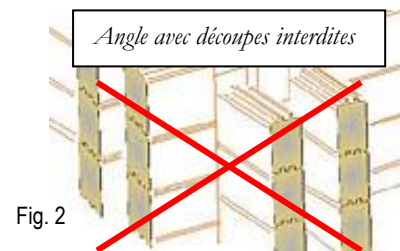


Fig. 2

2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions devront respecter les principes suivants :

- **Façades :**
 - toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
 - les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée ou moellons, brique, bois, verre, ...)
- **Toitures :**
 - Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception,
 - Elles doivent être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat,
 - les capteurs solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.
- **Matériaux/couleurs**
 - Les façades des bâtiments devront être traitées avec des matériaux et des couleurs en harmonie avec les lieux avoisinants. Des teintes mates seront privilégiées sur la plus grande partie de la surface du bâtiment.
 - Les matériaux brillants ou tout matériau réfléchissant (autre que le verre) est interdit afin de respecter la valeur colorée du paysage et sa tonalité d'ensemble sombre et mat.

- **Clôtures**

En zone inondable :

Les clôtures doivent être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.

Hors zone inondable :

En bordure de voies, les clôtures doivent être constituées :

- Soit par des grilles ou grillages,
- Soit par des murets de 0,60m à 1 m de haut surmontés d'un dispositif à claire-voie de conception simple, doublées ou non de haies vives.
- La hauteur globale est limitée à 2 mètres sur voie.
- Des clôtures différentes ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (gardiennage, sécurité). Elles sont dans ce cas établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.
- **Locaux techniques et équipements techniques.**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrées dans la construction ou les clôtures.

Les locaux techniques visibles depuis l'espace public doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

12-1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

12-2- Les normes de stationnement véhicule sont ainsi définies :

Ils doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel, ...). Un minimum de 1 place pour 200m² de surface de plancher est exigé.

12-3- Stationnement des deux roues :

Il est exigé un emplacement de 2m² pour 100m² de surface de plancher pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques.

Les dispositifs permettant d'accrocher les deux roues doivent être mis en œuvre.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les parties de terrain non bâties et non utilisées par les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues en espaces verts.
- Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places. Des arbres en nombre égal peuvent être regroupés suivant le parti paysager retenu.
- D'une manière générale, les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées et privilégier les variétés locales. Les haies mono-végétales sont interdites.

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Néant

ARTICLE UE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'isolation par l'extérieur sera favorisée. En cas d'isolation par l'extérieur, la continuité de l'isolant doit être assurée entre le mur et la toiture.

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

Les orientations des constructions permettront la pose aisée et intégrée de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture.

La volumétrie du bâtiment sera conçue pour prendre en compte une conception climatique et basse énergie du bâtiment.

- **Gestion des eaux pluviales :**

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie... favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...)

ARTICLE UE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions devront être raccordées au réseau de communications électroniques à proximité, s'il existe.

CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère de la zone

La zone UI correspond à des sites d'activités économiques.

Elle comprend :

- Un secteur **UIa**, correspondant à la zone commerciale du centre bourg,
- Un secteur **UIb**, pour la ZA du Fond de Veuze et la ZA des Epines Bénites,
- Un secteur **UIbn**, pour la ZA du Fond de Veuze
- Un secteur **UIb** pour la ZA des Epines Bénites
- un secteur **UIc**, réservé aux activités liées à l'usine de fabrique de douilles.
- un secteur **UID**, réservé aux activités liées aux installations de stockage et d'enfouissement des déchets

Une partie de la zone UI est concernées par :

- par le risque inondation : zone B, R1 et R3,
- par une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à la ZI des Fonds de Veuze (entreprise SMS)

Une partie du secteur UID est concernée :

- par les périmètres d'effets irréversibles, de premiers effets létaux, effets létaux significatifs de part et d'autre de la canalisation d'hydrocarbures.

ARTICLE UI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à destination hôtelière,
- Les constructions à destination d'habitation non nécessaires à l'activité,
- Les constructions dites annexes (ex : piscines)
- L'implantation des bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- Les terrains de camping et de caravanning, les habitations de loisirs, le stationnement isolé de caravanes,
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures.

En zone UIb, **UIbn**, UIc et UID

- Les constructions à destination de commerces,

EN COMPLEMENT DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE SONT EGALEMENT INTERDITES EN ZONE INONDABLE :

- La création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise, notamment ceux nécessaires à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public,
- La création de sous-sol,
- La modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.
- Dans une bande de 20 mètres de part et d'autres des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins, sont interdits :
 - Les nouvelles constructions en dehors de garages.
 - Les extensions supérieures à 20 m² des constructions existantes.
- Toutes les nouvelles constructions sont interdites, sauf exception à l'article 2.

EN PLUS EN SECTEUR UID

- *Rappel : les conditions d'aménagements des équipements situés en zone UID sont précisés par l'arrêté préfectoral n°09-0272 du 27 janvier 2009, autorisant les occupations et utilisations des sols.*
L'activité génère une servitude représentant un périmètre de 200m de rayon autour de casiers existants et casiers A1 à A4 limitant l'occupation et l'utilisation des sols.
- Les activités non liées aux installations de stockage et d'enfouissement des déchets.
- Dans les emprises des canalisations d'hydrocarbures :
 - Dans la zone de dangers graves correspondant aux 1^{ers} effets létaux : les établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
 - Dans la zone de dangers très graves correspondant aux effets létaux significatifs : les établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

Article UI 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**■ DANS L'ENSEMBLE DES ZONES INONDABLES SONT AUTORISEES A CONDITION QU'ELLES N'AGGRAVENT PAS LES RISQUES ET LES EFFETS :**

- Dans une bande de 20 mètres de part et d'autres des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins :
 - Les garages dont la surface sera limitée à 20 m².
 - Les extensions limitées (20 m²) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipeline, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

■ EN ZONE INONDABLE B :

- Sont autorisées à condition qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :
 - Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
 - La création de constructions à usage :
 - d'ERP de 4^{ème} ou 5^{ème} catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J,
 - professionnel (artisanal).
 - L'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation,
 - professionnel
 - d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J.
 - d'ERP classés en 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} catégories, quel que soit le type et d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories de type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J aux conditions suivantes :
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie.
 - Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.
 - Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc.) seront ancrés au sol.
 - la création de parkings et les aires de stationnement ouverts au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.
- **Les projets nouveaux autorisés ci-dessus doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :**
 - Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) au-dessus de la cote de référence soit à :
 - **0,70 mètre pour la zone B.**
 - Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré et vidangeable.

■ EN ZONE INONDABLE R1 ET R3 :

Sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne fassent pas l'obstacle à l'écoulement des eaux,
- Qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :
- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants.

- L'extension au sol des constructions à usage :
 - professionnel nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :
 - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
 - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
 - d'ERP (Établissement Recevant du Public) quel que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
 - l'extension ne peut excéder 10% de l'emprise au sol initiale,
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.
- La surélévation des constructions existantes à usage :
 - professionnelle (artisanal), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
 - d'ERP quel que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol.
- **Les projets nouveaux autorisés ci-dessus doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :**
 - Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) au-dessus de la cote de référence soit à :
 - **2,30 mètres pour le secteur R1.**
 - **0,70 mètre pour le secteur R3.**
 - Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m².
- **HORS ZONE INONDABLE :**
- **Dans les secteurs Ula, Ulb et Uln :**
 - Les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des constructions ou installations autorisées dans la zone.
 - d'être intégrées ou accolés aux constructions à usage d'activités.
 - d'avoir une surface de plancher maximale de 80m².
 - Les équipements publics d'infrastructure nécessaires à la desserte locale de la zone.
 - Les affouillements et exhaussements de sol à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- **Uniquement en Ula :**
 - Les commerces
- **En secteur Ulc uniquement**
 - Les équipements et aménagements liés et nécessaires à l'activité de l'usine.
- **En secteur Uld uniquement**
 - Rappel : les conditions d'aménagements des équipements situés en zone Uld sont précisés par l'arrêté préfectoral n°09-0272 du 27 janvier 2009, autorisant les occupations et utilisations des sols.
L'activité génère une servitude représentant un périmètre de 200m de rayon autour de casiers existants et casiers A1 à A4 limitant l'occupation et l'utilisation des sols.
 - Les équipements et aménagements liés à l'activité de stockage et d'enfouissement des déchets ainsi qu'à l'optimisation de son fonctionnement.
 - Les aménagements d'exploitation et post exploitation.

ARTICLE UI 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UI 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2.- Assainissement**a) Eaux résiduaires :**

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

Les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau séparatif d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques.

En l'absence ou dans l'attente de réseau d'assainissement collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

c) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales d'une propriété doivent être infiltrées sur la propriété même par tous moyens et en aucun cas rejetées dans le réseau d'eau usée.

↪ Rappel du code civil dans les dispositions générales

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain dans le cadre de la réglementation en vigueur et conformément aux avis des services techniques intéressés.

d) Electricité et téléphone et fibre optique

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la mise en valeur du paysage.

4.3. – Collecte des déchets

Toute opération doit être dotée d'aires spécialisées aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Ils devront être positionnés de manière à ne pas nuire à la visibilité des déplacements.

ARTICLE UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel.

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

- Les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 mètres de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer. L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où il s'agit de voies internes exclusivement réservées à la desserte des activités.
- Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum des berges du cours d'eau.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives : la construction doit être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres
 $H/2 \geq 3 \text{ mètres min.}$
Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une ou plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.
- Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou services collectifs, à condition que cela ne pose pas de problème de sécurité et ne porte pas atteinte à l'aspect général de l'opération

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

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 5 mètres.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL**En zone B, R1 et R3 - risque inondation, l'emprise au sol doit respecter les règles suivantes :**

- L'emprise au sol de garage individuel fermé sous la cote de référence ne doit pas dépasser 20m².

Hors risque inondation, l'emprise au sol doit respecter les règles suivantes :

L'emprise au sol des constructions est de 50% de la parcelle d'implantation.

Lorsqu'il s'agit d'entrepôt où les manœuvres s'effectuent en grande partie à l'intérieur des bâtiments l'emprise au sol max peut être portée à 60%.

En cas d'extension sur place et dans la mesure où les emplacements pour le stationnement sont réalisés, l'emprise au sol max peut être portée à 60%.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Conditions de mesure
La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Règle
La hauteur maximum d'une construction ne doit pas excéder 12 mètres hors tout. Seules les installations techniques telles que cheminées, ... peuvent dépasser cette cote.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**1- DISPOSITIONS GENERALES****a) Rappels :**

- L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique.
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

b) Principes d'adaptation au contexte et au sol, à l'exception du secteur Uld :

- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment de la trame bâtie, de la composition des façades limitrophes, de la volumétrie générale des toitures.
- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.
La création de garage ou volume enterré générant des effets de butte ou de tranchée est à proscrire.

Les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 1m au-dessus du terrain naturel avant travaux et 1,5m en dessous du terrain naturel avant travaux. (Fig. 1)

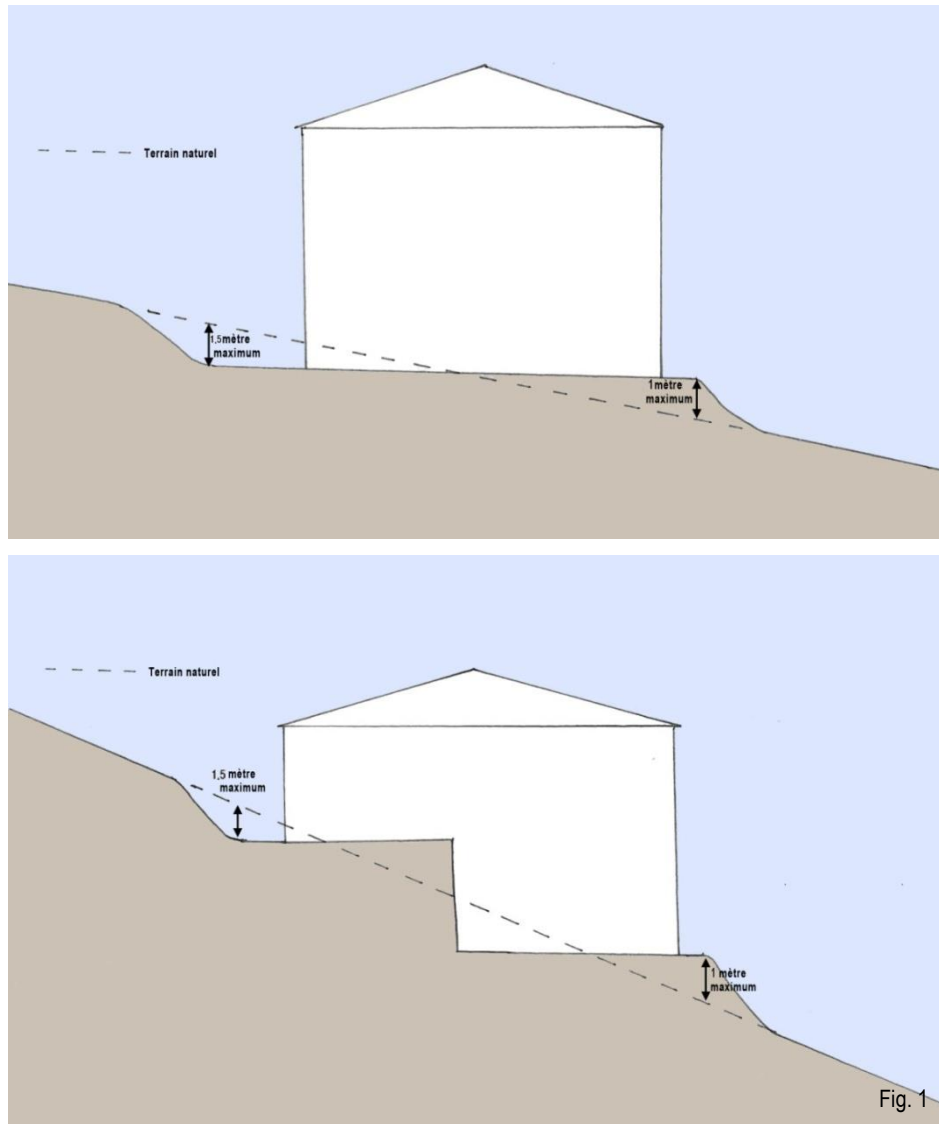


Fig. 1

c) Les constructions bois :

- Les constructions bois sont autorisées dans le respect de l'architecture locale.
- Pour les constructions utilisant les techniques de bois massif empilé : seules les constructions en madriers sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe. (Fig. 2)
- Les constructions en rondins sont interdites

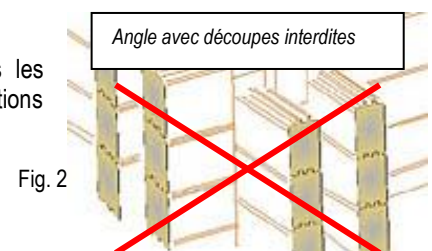


Fig. 2

2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Les constructions devront respecter les principes suivants :

▪ Façades :

- Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée ou moellons, brique, bois, verre, ...)
- Les façades d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris.

▪ Toitures

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception,
- Elles doivent être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat.

▪ Bâtiments annexes

- Les bâtiments annexes devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

▪ Enseignes

- Les enseignes devront s'inscrire dans le volume du bâtiment,
- Les enseignes et pré-enseignes (ex : totems) seront sobres, modestes et intégrés dans leur environnement

▪ Aires de dépôt et de stockage

Sauf incompatibilité technique, les aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition) seront disposées et aménagées de façon à être masquées à la vue depuis les voies publiques par des éléments bâtis ou paysagers, de manière à ce que leur impact visuel soit le plus atténué possible.

▪ Matériaux/couleurs

- Les façades des bâtiments devront être traitées avec des matériaux et des couleurs en harmonie avec les lieux avoisinants. Des teintes mates seront privilégiées sur la plus grande partie de la surface du bâtiment.
- Les matériaux brillants ou tout matériau réfléchissant (autre que le verre) est interdit afin de respecter la valeur colorée du paysage et sa tonalité d'ensemble sombre et mat.
- Pour les mêmes raisons, les toitures des bâtiments seront réalisées avec des matériaux de couleur mat ou sombre afin d'éviter la création de masses réfléchissantes et claires.

▪ Clôture

En zone inondable :

- Les clôtures sont autorisées à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.

Hors zone inondable :

- En bordure de voies, les clôtures doivent être constituées :
 - Soit par des grilles ou grillages,
 - Soit par des murets de 0,60m à 1 m de haut surmontés d'un dispositif à claire-voie de conception simple, doublées ou non de haies vives.
- La hauteur globale est limitée à 2 mètres sur voie.
- Des clôtures différentes ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (gardiennage, sécurité). Elles sont dans ce cas établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

▪ Locaux techniques et équipements techniques

- Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.
- Les locaux techniques visibles depuis l'espace public doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

ARTICLE UI 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Il doit être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel et de la clientèle, d'autre part.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- D'une façon générale, un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché et s'intégrer à l'opération d'ensemble du projet.
- Le long des voies et emprises publiques, la limite des parcelles bâties devra être agrémentée d'une haie arbustive. Ces haies seront composées d'essences champêtres variées et ne comporteront au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants.
- D'une manière générale, les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées et privilégier les variétés locales. Les haies mono-végétales sont interdites.
- Les zones de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement ou 1 arbre pour 100 m².

ARTICLE UI 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Néant

ARTICLE UI 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'isolation par l'extérieur sera favorisée. En cas d'isolation par l'extérieur, la continuité de l'isolant doit être assurée entre le mur et la toiture.

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

Les orientations des constructions permettront la pose aisée et intégrée de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture.

La volumétrie du bâtiment sera conçue pour prendre en compte une conception climatique et basse énergie du bâtiment.

- **Gestion des eaux pluviales :**
Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
L'opération devra limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie... favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...)

ARTICLE UI 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones urbaines sont définies conformément à l'article R 123-6.

Elles se déclinent en zones à vocation d'habitat **2AU 1AU**

Ces zones concernent les secteurs destinés à accueillir le développement urbain à court, moyen ou long terme, pour une occupation à destination d'habitat, d'activités, d'équipements ou de services.

GARDER UNE ZONE 2AU turail

CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone

Les zones 2AU sont destinées au développement des espaces urbains, principalement pour l'habitat ainsi que pour les activités compatibles avec celui-ci et les équipements.

L'urbanisation se fera dans le cadre d'opérations ou de projets d'ensemble.

L'ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Une partie de la zone UB est concernée par le **risque inondation** : zone B et R3.

ARTICLE 2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination des exploitations agricoles et forestières,
 - Les constructions à destination d'activités industrielles,
 - Les hôtels, entrepôts, bureaux et artisanat.
 - Les terrains de camping et de caravanning, les habitations de loisirs, le stationnement isolé de caravanes,
 - Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures,
 - **Le long du cours d'eau La Veuze**, dans une bande de 20 mètres depuis l'axe du cours d'eau, sont interdits, les constructions de toute nature.
- **EN COMPLEMENT DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE SONT EGALEMENT INTERDITES EN ZONE INONDABLE :**
- La création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise, notamment ceux nécessaires à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public,
 - La création de sous-sol.
 - La modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.
 - En plus, en zone inondable R3 : toutes les nouvelles constructions sont interdites, sauf exception à l'article 2.

Article 2AU2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- **DANS L'ENSEMBLE DES ZONES INONDABLES SONT AUTORISEES A CONDITION QU'ELLES N'AGGRAVENT PAS LES RISQUES ET LES EFFETS :**
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
 - Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
 - La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
 - Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront, si possible, disposés hors d'eau.
 - La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
 - Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipeline, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
 - Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
 - Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.
- **EN ZONE INONDABLE B :**
- Sont autorisées à condition qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :
 - Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
 - La création de constructions à usage :
 - d'habitation,
 - d'ERP de 4^{ème} ou 5^{ème} catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J,
 - professionnel (artisanal).

- L'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation,
 - professionnel (artisanal).
 - d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J.
 - d'ERP classés en 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} catégories, quel que soit le type et d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories de type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J aux conditions suivantes :
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc.) seront ancrés au sol.
- la création de parkings et aires de stationnement ouverts au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.
- **Les projets nouveaux autorisés ci-dessus doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :**
 - Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) au-dessus de la cote de référence soit à :
 - **0,70 mètre pour la zone B.**
 - Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré et vidangeable.

■ EN ZONE INONDABLE R3 :

Sont autorisées à condition :

- ▶ Qu'elles ne fassent pas l'obstacle à l'écoulement des eaux,
- ▶ Qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol.

■ REGLES GENERALES :

1 - Conditions générales :

- les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone doivent avoir une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité.
- Les occupations et utilisation doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et d'équipement prévus pour le site.
- **Au sein du ou des secteurs délimités au document graphique au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme**, le pourcentage des programmes de logements réalisés devant être affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale est le suivant :
 - 20% de logements sociaux à réaliser au sein de la zone, dont 15% de logements locatifs abordables³.

2 - En plus, sont autorisées sous condition particulières :

- a) Les nouvelles constructions à destination d'habitation et leurs annexes, aux conditions suivantes :
 - à condition de s'inscrire dans les opérations d'ensemble,
 - pour les bâtiments annexes, à condition qu'ils constituent le complément d'habitations.
- b) L'extension des constructions existantes, à condition ne doit pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone 2AU.
- c) Les affouillements et exhaussements de sol à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction, de viabilisation ou de fouilles archéologiques,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

ARTICLE 2AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

3.1. Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

³ Voir définition du logement locatif abordable dans la partie « Définitions »

3.2. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier. En cas d'impossibilité, il peut être admis des voies en impasse, aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

3.3. Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

ARTICLE 2AU4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2.- Assainissement**a) Eaux Usées :**

- La zone 2AU ne pourra être ouverte à l'urbanisation jusqu'au lancement effectif des travaux de mise en conformité du traitement des eaux usées avec la réglementation en vigueur.
- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau séparatif d'assainissement des eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales d'une propriété doivent être infiltrées sur la propriété même par tous moyens et en aucun cas rejetées dans le réseau d'eau usée.

↳ *Rappel du code civil dans les dispositions générales*

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles, caniveaux, noues, ... selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

c) Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

4.3. - Techniques alternatives

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés. Toutefois, des dispositifs devront être soit installés dans un bâtiment ou dissimulés par des plantations.

ARTICLE 2AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Rappel :**

- La zone 2AU est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation, exposée à la pièce 3 du PLU. Les projets de construction devront être compatibles avec cette orientation.

Les constructions doivent être implantées à une distance par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté ($L = H/2$).

Les constructions devront être implantées avec un recul minimal de 20 mètres par rapport à l'emprise publique de la Veuze y compris les annexes isolées.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,00 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine.

Les constructions peuvent être implantées sur 1 ou 2 limites séparatives.

La construction doit être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 5 mètres

$$H/2 \geq 5 \text{ mètres min.}$$

Un recul des limites séparatives de 2 mètres minimum est exigé pour les piscines, y compris leur rebord.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**En zone B et R3 - risque inondation, l'emprise au sol doit respecter les règles suivantes :**

- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20m².
- Le local technique des piscines ne dépassera pas 6m².
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².

Hors zones inondables :

- La surface maximale d'emprise au sol des constructions à usage d'habitation (hors annexes isolées) est limitée à 40% de la parcelle.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Règle

- La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 11,50 mètres au faîtage (soit R+2+combles aménageables ou R+3toit terrasse). En cas de réalisation de toits terrasses, la hauteur maximum de la construction est de 9,50 m au faîtage. Les hauteurs maximales pourront être augmentées de la différence de hauteur liée à la surélévation (risque inondation).
- **Dans l'ensemble de la zone**, la hauteur des bâtiments annexes non accolés à la construction principale est limitée à 3,5 mètres au faîtage.

Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**1 - DISPOSITIONS GENERALES****a) Rappels :**

- L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

b) Principes d'adaptation au contexte et au sol :

- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment de la trame bâtie, de la composition des façades limitrophes, de la volumétrie générale des toitures.

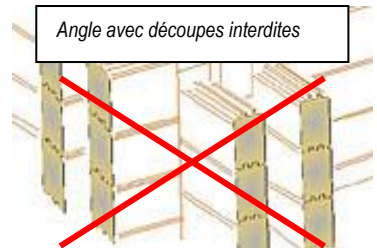
- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

Sauf disposition particulière pour les constructions situées en zones inondables indiquées au document graphique, les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 1m au-dessus du terrain naturel avant travaux et 1,5m en dessous du terrain naturel avant travaux.

c) Les constructions bois :

- Les constructions bois sont autorisées dans le respect de l'architecture locale.
- Pour les constructions utilisant les techniques de bois massif empilé : seules les constructions en madriers sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe. (Fig.1)
- Les constructions en rondins sont interdites.

Fig. 1



2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES

■ Façades :

- toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée ou moellons, brique, bois, verre, ...)

■ Toitures :

- les toitures auront une pente supérieure à 30%, et seront composées de 2 à 4 pans. Les demi-croupes sont autorisées.
- les toitures à un pan sont autorisées pour les appentis et vérandas accolés à la construction ;
- les débords de toit sont obligatoires sauf :
 - sur les façades implantées en limite séparative.
 - Sur les formes d'architecture moderne.
 Ils seront de 0,30 m min.
- des formes de toit différentes sont possibles pour des raisons architecturales (ex : toits terrasses), d'économie ou de production d'énergie ou de qualité environnementale. Dans ce cas, les matériaux et couleurs de couverture doivent s'intégrer dans les teintes de l'environnement immédiat.
- les matériaux de couverture devront s'intégrer dans leur environnement immédiat.

■ Ouvertures :

- les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre soit dans l'encadrement des ouvertures. (Fig.2)

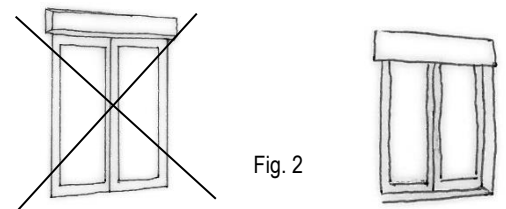


Fig. 2

■ Bâtiments annexes isolés de la construction principale

Principe : Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Exceptions :

- Les toitures comportant une seule pente sont autorisées pour les annexes situées en limite séparative ou accolées au bâtiment.
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, d'autres formes pentes de couvertures sont autorisées.

■ Clôtures

En zone inondable :

- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.

Hors zone inondable :

- Les clôtures doivent être perméables et constituées d'un grillage ou d'une grille et/ou d'une haie végétale.
- La haie végétale doit être mixte, composée d'essences caduques et persistantes.
- Les murs pleins, murets, murs bahuts sont interdits.

- Locaux techniques et équipements techniques.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrées dans la construction ou les clôtures.

Les locaux techniques visibles depuis l'espace public doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, en application de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme :
 - les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.
 - L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- Les normes de stationnement véhicule sont ainsi définies :
 - 1) **Pour les constructions à usage d'habitation** 1 place de stationnement min. devra être matérialisée soit sur la parcelle soit par une aire de stationnement commune. Le nombre de place min. à réaliser est fonction de la taille du logement :
 - 1 place de stationnement min jusqu'à un logement d'une surface de plancher de 80m²,
 - 2 places de stationnement min. au-delà d'une surface de plancher de 80m².En outre, il devra être prévu en complément une aire de stationnement banalisée à raison de 1 place par tranche de 4 logements.
 - 2) **Equipement**
Ils doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel, ...). Un minimum de 1 place pour 200m² de surface de plancher est exigé.
- **Stationnement des deux roues :**
Il est exigé un emplacement de 2m² pour 100m² de surface de plancher pour les équipements publics et les installations collectives.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les parties de terrain non bâties et non utilisées par les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues en espaces verts.
- Dans les opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations) portant sur une superficie de plus de 3.000 m², il doit être prévu l'aménagement d'espaces verts collectifs représentant au moins 10% de l'emprise de l'opération.
Les aménageurs devront prévoir de les localiser selon un schéma d'ensemble favorisant les continuités d'espaces verts entre les opérations, ou avec les espaces verts et d'équipements collectifs existants ou prévus aux orientations d'aménagement.
- 40% de la parcelle doit être aménagée en espace vert de pleine terre permettant de limiter l'imperméabilisation des sols.
- Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places. Des arbres en nombre égal peuvent être regroupés suivant le parti paysager retenu.
- D'une manière générale, les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées. Les haies mono-végétales sont interdites.

ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Néant.

ARTICLE 2AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'isolation par l'extérieur sera favorisée. En cas d'isolation par l'extérieur, la continuité de l'isolant doit être assurée entre le mur et la toiture.

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

Les orientations des constructions permettront la pose aisée et intégrée de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture.
La volumétrie du bâtiment sera conçue pour prendre en compte une conception climatique et basse énergie du bâtiment.

▪ **Gestion des eaux pluviales :**

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie... favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...)

ARTICLE 2AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions devront être raccordées au réseau de communications électroniques à proximité, s'il existe.

TITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones AGRICOLES sont définies conformément à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme.

La zone agricole concerne :

- les espaces d'activités et de protection agricole, classés en zone A.
- les espaces agricoles en zone humide classés en secteur Azh,

Une partie de la zone est concernée par :

- le risque inondation,
- le passage de canalisations souterraines de transport de matières dangereuses,
- le classement sonore des voies.

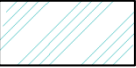
CHAPITRE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

La zone A comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agricole, agronomique et économique. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle comprend également Un secteur **Azh**, identifiant les zones humides.

Une partie de la zone est :

- affectée par le **classement sonore des voies**. L'annexe du PLU présente les prescriptions d'isolement acoustique édictées en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sont affectés par le bruit.
- concernée par le **risque inondation** : zones R1, R2 et R3
- concernée par **servitude d'utilité publique liée aux installations de stockage et d'enfouissement des déchets**. Cette servitude s'applique dans un périmètre de 200m de rayon autour de casiers existants et casiers A1 à A4 limitant l'occupation et l'utilisation des sols.
Les conditions d'occupations et utilisations des sols sont précisés par l'arrêté préfectoral n°09-0272 du 27 janvier 2009, annexé au PLU.
- concernée par les périmètres d'effets irréversibles, de premiers effets létaux, effets létaux significatifs de part et d'autre des **canalisations souterraines** parcourant la commune.
- concernée par l'identification de **corridors écologiques** représentés graphiquement par les hachures suivantes : 

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **En A :**
 - les constructions et installations non liés et non nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
 - Les installations de parcs photovoltaïques au sol
 - **En plus, dans le périmètre de 200m de rayon lié aux installations de stockage et d'enfouissement des déchets :**
 - Le stationnement et l'utilisation même provisoire des structures d'hébergement de plein air,
 - L'aménagement, l'implantation de terrains de sport,
 - La création de puits ou captages est soumise à autorisation préfectorale,
 - Les déblais, remblais sont soumis à autorisation préfectorale.
- **En Azh :**
 - les constructions de toute nature.
 - Les travaux de toute nature contribuant à l'assèchement.
 - Le dépôt ou l'extraction de matériaux,
 - L'imperméabilisation du sol
- **Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, pour les éléments de patrimoine :**
 - La modification ou suppression d'un élément identifié sans autorisation préalable (article R.421-23 h du Code de l'Urbanisme).
- **Dans les emprises des pipelines et des canalisations⁴ :**
 - Dans la zone de dangers graves correspondant aux 1^{ers} effets létaux :
 - Etablissement recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
 - Dans la zone de dangers très graves correspondant aux effets létaux significatifs :
 - Etablissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

⁴ Dans ce périmètre d'effets irréversibles, le transporteur doit être informé des projets de constructions ou d'aménagement en amont afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation.

En application des dispositions du chapitre IV du titre V du livre V du Code de l'environnement et depuis le 01/07/2012, pour tous travaux situés dans une bande de 50 m de part et d'autre de la canalisation, la consultation du guichet unique est obligatoire.

▪ **EN COMPLEMENT DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE SONT EGALEMENT INTERDITES EN ZONE INONDABLE :**

- La création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise, notamment ceux nécessaires à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public,
- La création de sous-sol.
- La modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.
- Dans une bande de 20 mètres de part et d'autres des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins, sont interdits :
 - Les extensions supérieures à 20 m² des constructions existantes.
- En plus, en zone inondable R1, R2 et R3 : toutes les nouvelles constructions sont interdites, sauf exception à l'article 2.

Article A2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel :

- Les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service régional de l'archéologie

▪ **En A :**

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole.
L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique et technique, d'une superficie pondérée au moins égale à 10 ha, sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L.311-1 du code rural. Les constructions doivent s'implanter à proximité des autres bâtiments de l'exploitation de façon à former un ensemble cohérent avec eux, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifié. Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 250 m² de surface de plancher.
- Les constructions et installations permettant sa diversification économique, à condition qu'elles soient situées à proximité immédiate des principaux bâtiments d'exploitation et à condition que ces activités est pour support l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- L'emplacement de la construction devra minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.
- Hors zones inondables uniquement
 - Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
 - ✓ L'extension limitée à 33 % des habitations existantes à la date d'approbation du PLU à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions).
 - ✓ Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, sur un seul niveau, dans la limite de 20 m² de surface totale (total des annexes hors piscine).
Une seule piscine est autorisée par unité foncière, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.
 - Le changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage par une étoile.

▪ **Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme sont admis :**

Rappel :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23 h du Code de l'Urbanisme).

- La reconstruction à l'identique,
- Les aménagements participant à une mise en valeur d'éléments patrimoniaux.
- La réhabilitation dans le respect de ces caractéristiques architecturales,

▪ **En secteur Azh :**

- Les installations et travaux nécessaires à la protection des milieux et des espèces.
- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les affouillements et exhaussements, dans les cas suivants :
 - lorsqu'ils sont rendus nécessaires par des travaux hydrauliques,
 - lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.

- **Dans les emprises de la voie ferrée uniquement**, les constructions et les équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire. Sont également autorisées les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de l'infrastructure ferroviaire.

EN ZONE INONDABLE R1, R2 ET R3 SONT AUTORISEES A CONDITION QU'ELLES N'AGGRAVANT PAS LES RISQUES ET LEURS EFFETS :

Sont autorisées à condition qu'elles ne fassent pas l'obstacle à l'écoulement des eaux,

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants.
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- L'extension au sol des constructions à usage :
 - d'habitation aux conditions suivantes :
 - sans création de nouveau logement,
 - l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m²,
 - l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable, donc non créatrice de surface de plancher.
 - professionnel (artisanal, agricole et industriel), nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :
 - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
 - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
- La surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
 - professionnelle (artisanal, agricole et industriel), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20m².
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques devront être installés hors d'eau.
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipeline, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.
- **Peuvent être autorisés uniquement en secteur R3**
 - La création de bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière existante, autres que les bâtiments d'habitations ou ceux destinés à l'élevage, si aucune autre solution alternative n'est raisonnablement envisageable ailleurs.
 - Le changement de destination des locaux au-dessus de la cote de référence pour l'aménagement de locaux liés et nécessaires à l'activité agricole. Si le changement de destination conduit à créer ou à étendre un ERP lié à l'activité agricole, seuls les ERP de 5^{ème} catégorie hors R, U et J seront autorisés.
- **Les projets nouveaux autorisés ci-dessus doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :**
 - Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) au-dessus de la cote de référence soit à :
 - **2,30 mètres pour le secteur R1.**
 - **1,20 mètre pour le secteur R2,**
 - **0,70 mètre pour le secteur R3.**

- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m².

ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

3.1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les caractéristiques géométriques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

3.2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

4.1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes ou bien bénéficier d'une alimentation via un puits ou une source.

4.2 – Assainissement

a) Eaux usées

Dans les secteurs existants en assainissement collectif :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau séparatif d'assainissement d'eau usées lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un prétraitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

Dans les secteurs hors périmètre d'assainissement collectif :

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, le cas échéant après stockage préalable à la charge du pétitionnaire, vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et désignés par les services compétents.
- Les eaux pluviales d'une propriété doivent être infiltrées sur la propriété même par tous moyens et en aucun cas rejetées dans le réseau d'eau usée.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales.

↪ Rappel du code civil dans les dispositions générales

ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Sauf dispositions contraires pour les voies départementales portées aux documents graphiques⁵, toute construction doit respecter les reculs minimum suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :
 - à 10 m min. de l'axe des autres voies.

⁵ Application du Schéma d'Orientations des Déplacements Routiers (SODeR) et du règlement de voirie départemental

- Les extensions des constructions pourront s'implanter avec des reculs moindres sur justification d'une impossibilité technique, topographique, ... et dans le respect de la construction existante.
- Canalisations de transport de matières dangereuses SPSE : dans le respect de la sécurité des personnes, des biens et de la protection de l'environnement, les distances d'implantations suivantes doivent être respectées, par rapport à l'axe du pipeline :
 - Pièces à usage d'habitation : 15 mètres
 - Piscines et terrasses fermées : 15 mètres
 - Piscines et terrasses non fermées : 6 mètres, à condition qu'il n'y ait ni cave, ni vide sanitaire et qu'elles ne soient pas fermées ultérieurement
 - Garage : 6 mètres, à condition qu'il n'y ait ni cave, ni vide sanitaire et que le garage ne soit pas transformé e, pièce habitable ultérieurement
 - Abri de jardin, petit local technique : 6 mètres avec dalle béton et fondations, 2,5 mètres sans dalle béton et fondations.
- Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
 - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, de réhabilitation,
 - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, ...).
- Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU sont autorisés :
 - des implantations autres que celles définies ci-dessus, en cas de réhabilitation, d'extensions afin de conserver l'unité architecturale de la construction et de la parcelle.

Les rives des cours d'eau et des fossés d'écoulement doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, sur 4m de largeur minimum de part et d'autre. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement par les infrastructures.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter :
 - Les constructions peuvent être implantées sur 1 ou plusieurs limites séparatives.
 - En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la construction doit être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres
 $H/2 \geq 3 \text{ mètres min.}$
- Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
 - En cas d'extension de construction existante afin de respecter l'implantation initiale (constructions isolées)
 - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
 - de réhabilitation,
 - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, ...).
- Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU sont autorisés pour la préservation du patrimoine :
 - des implantations autres que celles définies ci-dessus, en cas de réhabilitation ou d'extension afin de conserver l'unité architecturale de la construction et de la parcelle.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

En zone B, R1, R2 et R3 - risque inondation, l'emprise au sol doit respecter les règles suivantes :

- Les extensions (garage, appentis) sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20m².

Hors risque inondation, l'emprise au sol doit respecter les règles suivantes :

- Les extensions des constructions est limitée à 33 % des habitations existantes à la date d'approbation du PLU à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions).
- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sont autorisées dans la limite de 20 m² de surface totale (total des annexes hors piscine).
Une seule piscine est autorisée par unité foncière, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS▪ **Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

▪ **Règle**

- La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 10 mètres mesurés au faîtage, silos et superstructures exclus.
- La hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante ne pourra dépasser 9 m.
En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant
- La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 5 m

▪ **Dépassement**

- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**1 - Dispositions générales**a) **Rappels :**

- L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
- Dans les couloirs affectés par la zone de bruit, les constructions doivent répondre aux conditions d'isolement acoustique.

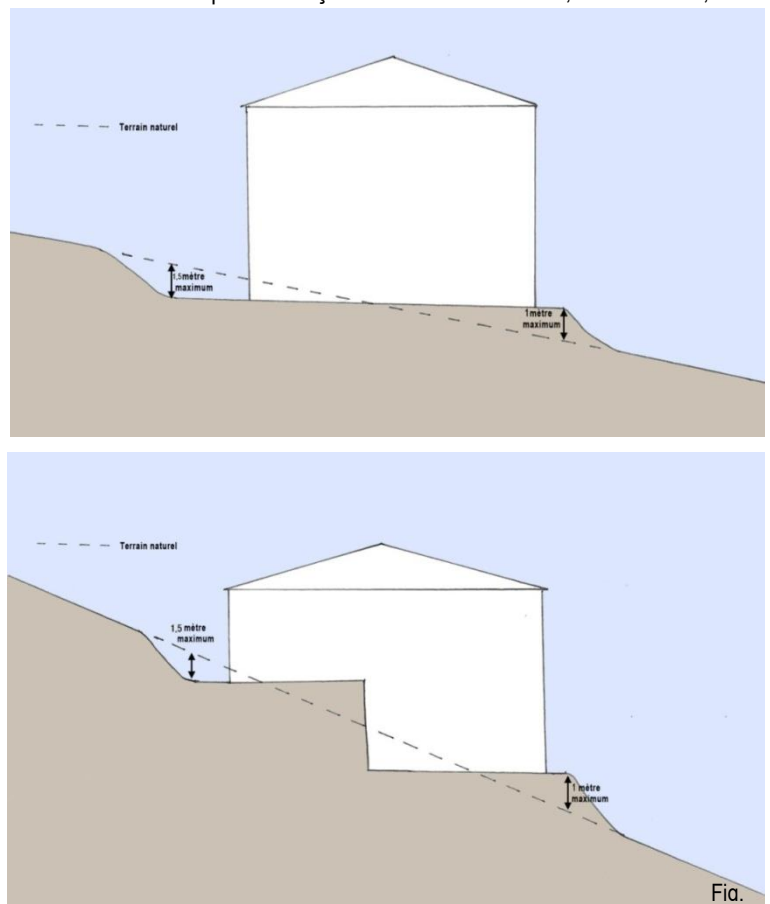
b) **Bâti patrimonial identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.**

Les restaurations, extensions du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux et techniques de façades et de couvertures, les volumes, les ouvertures,...

Les extensions ne sont autorisées qu'après utilisation totale du volume initial du bâtiment.

c) **Adaptation au contexte et au sol :**

- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.
- En l'absence de relief naturel marqué, la création de volume enterré ou surélevé générant des effets de butte ou de tranchée est à proscrire.
Sauf disposition particulière pour les constructions situées la zone inondable, les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 1m au-dessus du terrain naturel avant travaux et 1,5m en dessous du terrain naturel avant travaux. (Fig. 1)



2- Dispositions particulières applicables hors périmètre identifié au titre de l'article L.151-19 du CU pour la préservation du patrimoine bâti :

a) Les nouvelles constructions agricole et autres extensions et annexes devront respecter les principes suivants :

Façades :

- Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée, brique, bois, verre, bardage métallique laqué, ...)
- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur sont interdits.
- Si un soubassement doit rester apparent, sa hauteur ne devra pas excéder 1,5m. (Fig. 2)

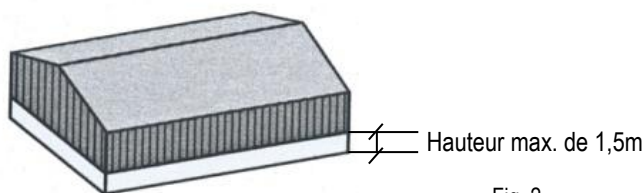


Fig. 2

Toitures :

- Les toitures présenter une unité d'aspect (pente, couleur de la toiture).
- les capteurs solaires devront être intégrés soit dans le plan de la toiture soit être implantés au sol.

- Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.

La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

b) Clôtures

En zone inondable :

- Les clôtures doivent être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.

En zone de corridor :

- Les clôtures doivent être perméables à la faune. Les murs et murets sont interdits ainsi que toute forme de grillage contraire à la perméabilité.

Hors zone inondable :

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes que la propriété et dans le voisinage immédiat.

- Les clôtures doivent être composées :
 - Soit de haies champêtres composées d'essences locales,
 - Soit de murs bahuts 0,60 m max, surmontés de grilles, grillages, lices ou traverses, doublées ou non de végétaux, d'1,80m de haut max.
 - Soit de grilles, grillages, lices ou traverses, clôture sur piquet, doublées ou non de végétaux,
- La réhabilitation et l'extension des murs pleins existants sont autorisées dans le respect de la hauteur initiale.

3- Dispositions particulières applicables au périmètre identifié au titre de l'article L.151-19 du CU, pour la préservation du patrimoine bâti :

Façades :

- Les nouvelles ouvertures devront s'inscrire dans l'ordonnancement existant,
- Les éléments de type pierre d'angle, ... ne devront pas être enduits mais préservés,

- Les menuiseries existantes devront être conservées, restituées ou reconstituées. En cas de changement de destination imposant des modifications d'ouvertures existantes, les transformations devront respecter les gabarits initiaux et conserver la fonction d'origine,
 - Le gabarit des menuiseries devra être respecté,
 - La pose de volets roulants est interdite,
 - Les extensions devront être respectueuses des principales caractéristiques architecturales des bâtiments existants afin de préserver l'unité architecturale de l'ensemble bâti.
- Ouvertures :
- Les lucarnes existantes devront être préservées.
 - Seules les lucarnes de type jacobine sont autorisées.
 - Les matériaux de couverture seront de ton terre cuite vieillie et teintés dans leur masse, de type tuiles écailles,
 - Les couleurs devront reprendre les teintes d'origine du bâtiment et s'intégrer dans le voisinage
 - Les extensions devront être respectueuses des principales caractéristiques architecturales des bâtiments existants afin de préserver l'unité architecturale de l'ensemble bâti.

ARTICLE A12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- **Les espaces boisés classés :**
Les espaces boisés classés indiqués au plan de zonage sont à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.
Les défrichements dans les espaces boisés non classés de plus de 1 hectare sont soumis à autorisation en application des articles L.311-1 et L.312-1 du code Forestier.
- **Pour les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**
- Tout aménagement devra tenir compte des haies inscrites au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.
 - En cas de coupes et abatages rendus nécessaire pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité (arbre instable), l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère.
 - Si pour la réalisation de voiries, les haies devaient être supprimées, il serait impératif de les reconstituer en cohérence avec le caractère paysager du site.
- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres des limites d'Espaces Boisés Classés portés au document graphique.

ARTICLE A14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Néant.

ARTICLE A15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE A16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones naturelles sont définies conformément à l'article R.123-8.

Ces zones concernent les espaces à protéger en raison soit de la qualité et de l'intérêt écologique, hydraulique et historique des sites, des milieux et des paysages, soit de l'existence de risques naturels, soit de la présence d'une occupation particulière ou à caractère limité, soit enfin de leur caractère d'espace naturel.

La zone naturelle concerne :

- les secteurs naturels aux enjeux paysagers spécifiques, classés en secteur Np.
- les secteurs en zone humide classés en secteur Nzh,
- un secteur Nj de jardins,
- un secteur Nc correspondant au camping existant.

Une partie de la zone est concernée par :

- le risque inondation,
- le passage de canalisations souterraines de transport de matières dangereuses,
- le classement sonore des voies.

CHAPITRE VIII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone


La zone N comprend les terrains, généralement non équipés, à protéger en raison soit de leur caractère d'espace naturel, agricole ou boisé, soit de la qualité particulière des sites et des paysages.

La zone N comprend :

- Un **secteur Np**, composant un secteur paysager aux enjeux spécifiques.
- Un **secteur Nzh**, identifiant les zones humides.
- Un **secteur Nj**, correspondant à des espaces de jardins aux Epines Bénites,
- Un **secteur Nc**, correspondant au camping existant.

Rappel :

Une partie de la zone est :

- affectée par le **classement sonore des voies**. L'annexe du PLU présente les prescriptions d'isolement acoustique édictées en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sont affectés par le bruit.
- concernée par l'**aléa inondation** : zones R1, R2 et R3
- concernée par une **servitude d'utilité publique liée aux installations de stockage et d'enfouissement des déchets**. Cette servitude s'applique dans un périmètre de 200m de rayon autour de casiers existants et casiers A1 à A4 limitant l'occupation et l'utilisation des sols.
Les conditions d'occupations et utilisations des sols sont précisés par l'arrêté préfectoral n°09-0272 du 27 janvier 2009, annexé au PLU.
- concernée par les périmètres d'effets irréversibles, de premiers effets létaux, effets létaux significatifs de part et d'autre des **canalisations souterraines** parcourant la commune.
- concernée par l'identification de **corridors écologiques** et représentée graphiquement par les hachures suivantes : 

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **En N**, sont interdites :
 - Toutes les constructions et les installations non mentionnées à l'article 2.
 - Les travaux de toute nature contribuant à la rupture du corridor.
 - En plus, dans le périmètre de 200m de rayon lié aux installations de stockage et d'enfouissement de déchets :
 - Le stationnement et l'utilisation même provisoire des structures d'hébergement de plein air,
 - L'aménagement, l'implantation de terrains de sport,
 - La création de puits ou captages est soumise à autorisation préfectorale,
 - Les déblais, remblais sont soumis à autorisation préfectorale.
- **En Np** sont interdits :
 - Les constructions de toute nature.
- **En Nzh**, sont interdits :
 - Les constructions de toute nature.
 - Les travaux de toute nature contribuant à l'assèchement.
 - Le dépôt ou l'extraction de matériaux,
 - L'imperméabilisation du sol
- **En Nj** :
 - Les constructions à destination de l'exploitation agricole ou forestière,
 - Les constructions à destination d'activités industrielles, de commerces, d'entrepôts, de bureaux,
 - Les constructions à destination d'habitation, hôtelières.
 - Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures.
- **En Nc**, sont interdits :
 - Les constructions de toute nature non liés et non nécessaires à l'activité et à l'accueil du camping.

- **EN COMPLEMENT DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE SONT EGALEMENT INTERDITES EN ZONE INONDABLE :**
 - La création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise, notamment ceux nécessaires à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public,
 - La création de sous-sol.
 - La modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.
 - Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins, sont interdits :
 - Les nouvelles constructions.
 - Les extensions supérieures à 20 m² des constructions existantes.
 - En plus, en zone inondable R1, R2 et R3 : toutes les nouvelles constructions sont interdites, sauf exception à l'article 2.
- **DANS LES EMPRISES DU PIPELINE ET DE LA CANALISATION DE TRANSPORT DE GAZ⁶ :**
 - Dans la zone de dangers graves correspondant aux 1^{ers} effets létaux :
 - Etablissement recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
 - Dans la zone de dangers très graves correspondant aux effets létaux significatifs :
 - Etablissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

Article N2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- **En N y compris tous les secteurs, sont admis les occupations et utilisations suivantes aux conditions précisées :**
 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
 - Sont autorisés les installations et aménagements nécessaires à la protection des milieux et des espèces.
 - Les travaux divers qui s'avèreraient nécessaires à une bonne gestion ou restauration du corridor, dans le sens du maintien de sa spécificité.
 - Les travaux d'accompagnement des voiries existantes (fossés, ...)
 - Les affouillements et exhaussements de sol :
 - lorsqu'ils sont rendus nécessaires par des travaux hydrauliques,
 - lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole,
 - lorsqu'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.
 - L'aménagement et la reconstruction après sinistre des constructions existantes.
 - Le changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage par une étoile.
- **Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme sont admis :**
 Rappel :
 Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23 h du Code de l'Urbanisme).
 - La reconstruction à l'identique,
 - les aménagements participant à une mise en valeur d'éléments patrimoniaux.
 - La réhabilitation dans le respect de ces caractéristiques architecturales.
- **En secteur Np :**
 - Les installations et aménagements nécessaires à la protection et la mise en valeur du paysage,
 - Les affouillements et exhaussements, dans les cas suivants :
 - lorsqu'ils sont rendus nécessaires par des travaux hydrauliques,
 - lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau.
 - Les travaux d'accompagnement des voiries existantes (fossés, ...)
- **En zone N strict et dans le secteur Np uniquement :**
 - Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
 - L'extension limitée à 33 % des habitations existantes à la date d'approbation du PLU à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions).
 - Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, sur un seul niveau, dans la limite de 20 m² de surface totale (total des annexes hors piscine).
 Une seule piscine est autorisée par unité foncière, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.

⁶ Dans ce périmètre d'effets irréversibles, le transporteur doit être informé des projets de constructions ou d'aménagement en amont afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation.

En application des dispositions du chapitre IV du titre V du livre V du Code de l'environnement et depuis le 01/07/2012, pour tous travaux situés dans une bande de 50 m de part et d'autre de la canalisation, la consultation du guichet unique est obligatoire.

- **En secteur Nzh :**
 - les ouvrages et installations, ainsi que les affouillements et exhaussement de sol à condition ~~à condition~~ :
 - d'être nécessaire au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif,
 - qu'ils soient compatibles avec le maintien des continuités écologiques.
 - Les ouvrages nécessaires à la restauration des continuités écologiques.
- **En secteur Nc :**
 - Les installations (ex : bloc sanitaire) et aménagements nécessaires au fonctionnement du camping.
- **En secteur Nj :**
 - Les abris de jardins ou appentis dont la surface ne dépasse pas 20m².
- **Dans les emprises de la voie ferrée uniquement,** les constructions et les équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire. Sont également autorisées les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de l'infrastructure ferroviaire.
- **EN ZONE INONDABLE R1, R2 ET R3 SONT AUTORISEES A CONDITION QU'ELLES N'AGGRAVENT PAS LES RISQUES ET LES EFFETS :**
Sont autorisées à condition :
 - ▶ Qu'elles ne fassent pas l'obstacle à l'écoulement des eaux,
 - Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants.
 - La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
 - L'extension au sol des constructions à usage d'habitation aux conditions suivantes :
 - sans création de nouveau logement,
 - l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m²,
 - l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable, donc non créatrice de surface de plancher.
 - La surélévation des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
 - Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques.
 - Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
 - Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
 - Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol.
 - Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipeline, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
 - Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
 - Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.
 - **Les projets nouveaux autorisés ci-dessus doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :**
 - Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) au-dessus de la cote de référence soit à :
 - **2,30 mètres pour le secteur R1.**
 - **1,20 mètre pour le secteur R2,**
 - **0,70 mètre pour le secteur R3.**
 - Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m².

ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES**Accès et voirie**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, avec accord écrit entre les propriétaires concernés constaté par acte authentique ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage.

ARTICLE N4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**4.1 – Eau potable**

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

4.2 – Assainissement*a) Eaux usées*

Dans les secteurs existants en assainissement collectif :

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau séparatif d'assainissement d'eau usées lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau..

Dans les secteurs hors périmètre d'assainissement collectif :

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées, le cas échéant après stockage préalable à la charge du pétitionnaire, vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et désignés par les services compétents.
- Les eaux pluviales d'une propriété doivent être infiltrées sur la propriété même par tous moyens et en aucun cas rejetées dans le réseau d'eau usée.

↪ Rappel du code civil dans les dispositions générales

4.3 – Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés. Ces dispositifs devront être le moins visibles possible depuis l'espace public.

4.4 - Electricité et téléphone :

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est obligatoire en fonction des possibilités techniques de réalisation. Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire mais à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si sa superficie minimale est conforme aux contraintes techniques du dispositif.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Sauf dispositions contraires pour les voies départementales portées aux documents graphiques⁷, les implantations doivent respectées :
 - Soit un recul de 10 mètres minimum de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
 - Soit s'implanter en limite d'emprise publique.
- Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
 - En cas d'extension de construction existante afin de respecter l'implantation initiale (constructions isolées)
 - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
 - de réhabilitation,
 - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, ...).

⁷ Application du Schéma d'Orientations des Déplacements Routiers (SODeR) et du règlement de voirie départemental

- Canalisations de transport de matières dangereuses SPSE : dans le respect de la sécurité des personnes, des biens et de la protection de l'environnement, les distances d'implantations suivantes doivent être respectées, par rapport à l'axe du pipeline :
 - Pièces à usage d'habitation : 15 mètres
 - Piscines et terrasses fermées : 15 mètres
 - Piscines et terrasses non fermées : 6 mètres, à condition qu'il n'y ait ni cave, ni vide sanitaire et qu'elles ne soient pas fermées ultérieurement
 - Garage : 6 mètres, à condition qu'il n'y ait ni cave, ni vide sanitaire et que le garage ne soit pas transformé e, pièce habitable ultérieurement
 - Abri de jardin, petit local technique : 6 mètres avec dalle béton et fondations, 2,5 mètres sans dalle béton et fondations.
- **Dans le périmètre identifié au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, pour la préservation du patrimoine :**
 - des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées, en cas de réhabilitation des constructions existantes, afin de conserver l'unité architecturale de la construction.
- **Les rives des cours d'eau et des fossés d'écoulement doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai**, sur 4m de largeur minimum. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement par les infrastructures.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les implantations doivent se réaliser :
 - soit sur une limite séparative.
 - soit en retrait par rapport aux limites séparatives, la construction doit être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres
 $H/2 \geq 3 \text{ mètres min.}$
- Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
 - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
 - de réhabilitation,
 - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, ...).
- **Dans le périmètre identifié au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :**
 - des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées, en cas de réhabilitation des constructions existantes, afin de conserver l'unité architecturale de la construction.
- **Les rives des cours d'eau et des fossés d'écoulement doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai**, sur 4m de largeur minimum. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement par les infrastructures.

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

Non règlementé

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

En secteur Nj, zone R3 - risque inondation, l'emprise au sol doit respecter les règles suivantes :

- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².

Hors risque inondation, l'emprise au sol doit respecter les règles suivantes :

- Les extensions des constructions est limitée à 33 % des habitations existantes à la date d'approbation du PLU à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions).
- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sont autorisées dans la limite de 20 m² de surface totale (total des annexes hors piscine).
Une seule piscine est autorisée par unité foncière, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **Secteurs Nc et Nj :** la hauteur est limitée à 3,50 m au faitage.
- La hauteur au faitage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante ne pourra dépasser 9 m.
En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant
- La hauteur au faitage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 5 m.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**1 - Dispositions générales****a) Rappels :**

- L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
- Dans les couloirs affectés par la zone de bruit, les constructions doivent répondre aux conditions d'isolement acoustique.

b) Bâti ancien identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les restaurations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux et techniques de façades et de couvertures, les volumes, les ouvertures,...

c) Adaptation au contexte et au sol :

- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

2 - Dispositions particulières applicables**■ Façades :**

- Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée, galet, verre,...)
- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur sont interdits.
- **Dans le périmètre identifié au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :**
 - Pour les façades présentant une composition en galets : interdiction d'enduire.
 - Les joints entre les galets devront être de ton pierre.

■ Toitures :

- Les toitures présenter une unité d'aspect (pente, couleur de la toiture).
- Les matériaux de couverture seront de ton terre cuite vieillie et teinté dans leur masse.
- **Dans le périmètre identifié au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :**
 - Les toitures seront obligatoirement en tuile de ton terre cuite vieillie et teinté dans leur masse.

■ Ouvertures :

- **Dans le périmètre identifié au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :**
 - Les ouvertures en toitures sont limitées aux baies de toiture : leur nombre est limité à 2 par pan de toiture. Elles doivent couvrir 5% du pan de toiture au maximum.
 - Seules les lucarnes de type jacobine sont autorisées.
- Les ouvertures devront respecter un ordonnancement avec les ouvertures en façade.

■ Extension et annexe :

- Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.
La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal.
Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.
- En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

▪ Clôture :

En zone inondable :

- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.

En zone de corridor :

- Les clôtures doivent être perméables à la faune. Les murs et murets sont interdits ainsi que toute forme de grillage contraire à la perméabilité.

Hors zone inondable :

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes que la propriété et dans le voisinage immédiat.
- En zone N les clôtures doivent être composées :
 - Soit de haies champêtres composées d'essences locales,
 - Soit de murs bahuts 0,60 m max, surmontés de grilles, grillages, lices ou traverses, doublées ou non de végétaux, d'1,80m de haut max.
- En secteurs Nzh, Np, les clôtures doivent être constituées de haies végétales mixtes.
- La réhabilitation et l'extension des murs pleins existants sont autorisées dans le respect de la hauteur initiale.
- **Dans le périmètre identifié au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :**
 - Les extensions et reconstructions de la clôture doivent respecter la hauteur initiale et l'appareillage en galets,
 - Interdiction d'enduire les clôtures en galets.

En secteur Nj :

Principe : Ces bâtiments sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Exceptions :

- Des dispositions différentes de matériaux, d'aspect de façades ou de toitures sont autorisées pour les annexes à condition qu'elles soient édifiées derrière la construction principale par rapport à la voie publique desservant la parcelle,
- Les toitures comportant une seule pente sont autorisées pour les annexes situées en limite séparative.
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, d'autres formes pentes de couvertures sont autorisées.

ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

▪ **Les espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés indiqués au plan de zonage sont à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Les défrichements dans les espaces boisés non classés de plus de 1 hectare sont soumis à autorisation en application des articles L.311-1 et L.312-1 du code Forestier.

- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres des limites d'Espaces Boisés Classés portés au document graphique.
- L'utilisation d'essences variées (persistant/caduc, ...) est imposée en cas de plantations de haies vives.
- **Pour les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :**
 - Tout aménagement devra tenir compte des haies inscrites au plan de zonage comme étant à protéger au titre de l'article L. 151-19 du code de l'Urbanisme.
 - En cas de coupes et abatages rendus nécessaire pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité (arbre instable), l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère.
 - Si pour la réalisation de voiries, les haies devaient être supprimées, il serait impératif de les reconstituer en cohérence avec le caractère paysager du site.

ARTICLE N14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Néant

ARTICLE N15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE N16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

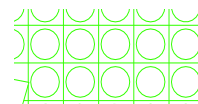
Non réglementé

TITRE VI

ANNEXES AU REGLEMENT

1/ LES ESPACES BOISES CLASSES

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*). Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales.



Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Article L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Article L.113-3 du Code de l'Urbanisme :

Pour sauvegarder les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement :

1° L'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé en application de l'article L.113-1 ;

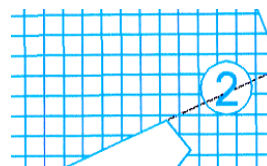
2° L'Etat peut accorder au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé en application de l'article L.113-1 n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, à titre de compensation de la cession du surplus.

Les 1° et 2° ne sont applicables que si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

La valeur du terrain à bâtir offert en application du 1° ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire en application du 2°, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité

2/ LES EMBLEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Ce sont des espaces destinés à recevoir des équipements collectifs, soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation entrant en contradiction avec un projet présentant un intérêt général pour la collectivité. Ils sont numérotés et figurés aux documents graphiques par le type de quadrillage suivant :



Aux documents graphiques, sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires, les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

Article L.152-2 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

3/ PLACES DE STATIONNEMENT

▪ Article L111-19 du code de l'urbanisme

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

1/ DISPOSITIONS GENERALES

- La réalisation d'aires de stationnement, conformes aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol sera prescrite. Cette exigence sera au moins égale aux normes minimales fixées ci-dessous.
- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes ci-dessous ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées ci-dessous.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants sans changement de destination et ayant pour objet la création de logements supplémentaires, les normes définies ci-dessous doivent être respectées, y compris en dehors du régime de permis de construire ou de celui de la déclaration de travaux.

2 – NORMES MINIMALES

- **Pour les constructions à usage d'habitation** 1 place de stationnement min. devra être matérialisée soit sur la parcelle soit par une aire de stationnement commune. Le nombre de place min. à réaliser est fonction de la taille du logement :
 - 1 place de stationnement min jusqu'à un logement d'une surface de plancher de 100m²,
 - 2 places de stationnement min. au-delà d'une surface de plancher de 100m².En outre, il devra être prévu en complément une aire de stationnement banalisée à raison de 1 place par tranche de 4 logements.
- **Equiperment**
Ils doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel, ...). Un minimum de 1 place pour 200m² de surface de plancher est exigé.
- **Stationnement des deux roues :**
Il est exigé un emplacement de 2m² pour 100m² de surface de plancher pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques.
Les dispositifs permettant d'accrocher les deux roues doivent être mis en œuvre.

3 – MODE DE REALISATION

- D'une façon générale, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.
- Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

4/ ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.101-2, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Extrait de l'article R.421-23

h) Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;