

Commune de Saint-Amans-Valtoret

--- o ---

P.L.U.
Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Sommaire

Introduction	3
Portée Générale du Règlement :	3
Structure du Règlement :	3
Règlement	4
Dispositions Générales	4
Article 2 : Division du territoire en zones :	5
Article 3 : Adaptations mineures	6
Article 5 : Notion d'existant	6
Titre 2 Dispositions applicables aux zones urbaines	7
ZONE U1	7
ZONE U2	13
ZONE Ux	20
Titre 3 Dispositions applicables aux zones à urbaniser	25
ZONE AU	26
ZONE AUx	33
ZONE AUL	38
ZONE AU0	44
ZONE A	46
zone N	50

Introduction

Portée Générale du Règlement :

Conformément aux dispositions de l'article R 123-4 et R 123-9 du code de l'urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les différentes zones du territoire de la commune. Il permet de connaître quelles sont les possibilités d'utiliser ou d'occuper le sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

Structure du Règlement :

Le règlement comprend :

- DISPOSITIONS GENERALES
- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Le règlement de chacune des zones peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- Article 1 : Occupation et utilisation des sols interdites
- Article 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières
- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : Surface et forme des unités foncières
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement
- Article 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés
- Article 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Règlement

Dispositions Générales

Article 1 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations concernant l'occupation et l'utilisation du sol.

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111-1 à R 111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

- R 111-2 : Salubrité et sécurité publique,
- R 111-4 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,
- R 111-15 : Respect des préoccupations d'environnement,
- R 111-21 : Respect des sites et paysages naturels urbains

2 - Les secteurs soumis au droit de préemption urbain : zones U et AU

La commune a institué un droit de préemption urbain renforcé, conformément aux articles L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU.

3 - Le permis de démolir :

Toute démolition est soumise au permis de démolir sur l'ensemble de la commune.

4 - Les articles L 111-9, L 111-10, L 123-6, et L 311-2 sur le fondement desquels peut être opposés un sursis à statuer.

5 - Les servitudes d'utilité publique.

Ces servitudes sont mentionnées dans l'annexe du présent dossier.

6 - Les opérations d'utilité publique.

L'article L 421-4 du code de l'urbanisme relatif aux opérations d'utilité publiques reste applicable nonobstant les dispositions du présent P.L.U.

7 - Les règles spécifiques aux lotissements.

Les règles des lotissements approuvés depuis moins de dix ans s'appliquent quand les prescriptions sont plus contraignantes que celles du P.L.U. et ce pendant un délai de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Au-delà des dix ans, les règles des lotissements s'appliquent là où elles ont été maintenues en application de l'article L.315-2-1 alinéa 1 et 2.

8 - Autres réglementations.

Se superposent également aux règles du P.L.U. :

- Les effets du code civil, du code rural, du code forestier, du code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental.
- La loi montagne du 9 janvier 1985,
- La législation et la réglementation propres aux installations classées pour la protection de l'environnement,

S'appliquent également pour la délivrance des permis de construire :

- Les articles L 421-3 à 421-6 du code de l'urbanisme,

Article 2 : Division du territoire en zones :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Le plan comporte aussi des terrains classés par le P.L.U. comme espaces boisés et les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, ou aux futurs équipements.

1 – Les zones urbaines :

Elles sont repérées dans les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Elles sont regroupées au titre 2 du présent règlement et comprennent :

- La zone U1, qui correspond au centre dense de la ville,
- La zone U2 , qui correspond à une zone occupée par un habitat aéré mixte, composé en majorité d'habitat individuel, avec quelques collectifs,
- La zone Ux : qui correspond aux zones d'activités artisanales et industrielles,

2 – Les zones naturelles à urbaniser :

Elles sont repérées dans les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres «AU ». Elles sont regroupées au titre 3 du présent règlement et comprennent :

- La zone AU qui correspond à des sites naturels à urbaniser, destinées à l'habitat,
- La zone AUL qui a pour vocation le développement des activités de loisirs, de sports, d'hébergement hôtelier et touristiques.
- La zone AU0 qui correspond à des sites à développer pour de l'habitat, au même titre que les zones AU, mais à plus long terme. Leur urbanisation pourra intervenir après modification ou révision du P.L.U.

3 – Les zones agricoles :

Elles sont repérées dans les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ». Elles sont regroupées au titre 4 du présent règlement.

Elles correspondent à des terrains utilisés par les exploitations agricoles de la commune.

4 – Les zones naturelles ou forestières :

Elles sont repérées dans les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Elles sont regroupées au titre 5 du présent règlement.

- Elles correspondent à des terrains dont le caractère naturel doit être protégé, ainsi que ceux que recouvrent les activités forestières.

5 – Autres éléments reportés sur les documents graphiques :

Sont portés sur les documents graphiques du P.L.U. :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics. Ils sont repérés et listés sur les documents graphiques,
- Les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, au sens de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés sur les documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 de chaque zone concernée.

Article 3 : Adaptations mineures

Le règlement du P.L.U. s'applique à toute personne publique ou privée, sans aucune dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme.

1 - Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L.123-1 (nature du sol, configuration de la parcelle, caractère des constructions avoisinantes),
- Elle doit rester limitée,
- Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

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

Article 4 : ouvrages techniques

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de réseaux publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones du PLU et ne sont pas soumis aux règles énoncées sauf prescriptions spécifiques.

Article 5 : Notion d'existant

La notion d'existant se réfère aux caractéristiques de la construction telles qu'elles existent à la date d'approbation du P.L.U.

Article 6 : Notion d'extension mesurée

La notion d'extension mesurée correspond à une augmentation de 15 % de la surface.

--- 0 ---

Titre 2

Dispositions applicables aux zones urbaines

--- o ---

ZONE U1

Caractère de la zone :

Le caractère de cette zone est précisé dans le rapport de présentation du P.L.U.

Cette zone urbaine recouvre le Village et ses abords. C'est la partie la plus dense et la plus ancienne de la commune.

Cette zone s'organise autour :

- D'un espace bâti implanté le long des rues et regroupé en îlots urbains,
- D'un patrimoine architectural et immobilier diversifié ancien, mais avec aussi quelques constructions nouvelles,
- De commerces et de services.

La zone a une vocation d'habitat et de services, notamment de commerces. Les dispositions réglementaires prévues pour cette zone visent ainsi essentiellement à permettre son évolution urbaine et à développer la diversité et mixité des fonctions du centre du village.

Article U1 - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

- Les constructions ou installations nouvelles ainsi que le changement de destination des constructions ou installations existantes incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
- Les constructions industrielles
- Les constructions ou installations destinées à l'activité agricole ou forestière,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,

- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, les garages collectifs de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules ou de matériaux.

Article U1-2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :

- Les constructions destinées à l'artisanat si elles sont d'une surface inférieure à 160 m² (SHON) à la condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour le voisinage des zones habitées,
- L'extension des constructions ou installations existantes à la condition qu'elles :
 - Ne présentent pas des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour la conservation des sites et des monuments.
 - Ne dépassent pas, pour les locaux industriels, une surface d'extension de 400 m² (SHON).
- La création de dépôt ou d'entrepôts, s'ils sont liés à un commerce de vente, de détail ou de vente en gros. La SHON des entrepôts ne doit pas dépasser 600 m².
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif compatibles avec la zone.

Article U1-3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, avec une largeur minimum de voie de 3,50m.

Dans le cas de passage de véhicules sous porche, les caractéristiques devront permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

3.2 – Voirie publique ou privée :

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

Les voies privées en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article U1-4 : Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable :

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

4.2 – Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

Toute construction qui requiert une évacuation de ses eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.2 - Eaux pluviales :

Dans la mesure du possible les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un dispositif technique approprié pour limiter les débits.

4.3 - Electricité :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

4.4 - Réseaux divers :

Dans les parties privatives, les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou être dissimulées en façade.

Article U1 -5 : Surface et forme des unités foncières

Non réglementé.

Article U1 - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction doit être implantée, au moins pour les deux premiers niveaux, à l'alignement de fait ou de droit des voies existantes ou à la limite d'emplacement réservé pour voie à créer.

Des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager,
- Lorsque le projet de construction intéresse une même unité foncière ayant au moins 10m de façade sur rue,
- Pour permettre l'implantation d'une construction dans le prolongement d'une construction immédiatement voisine déjà existante ou lorsque cette implantation apporte une amélioration au paysage urbain existant,

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article U1 -7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des constructions doit se conformer à la trame urbaine existante

1 - Construction ayant une façade sur rue inférieure ou égale à 10 m :

- Pour toute construction possédant une façade sur rue ou voie publique de moins de 10m de longueur, la construction de bâtiment joignant les limites séparatives est obligatoire à l'intérieur d'une bande de 5 m de profondeur. Au delà de cette bande, les constructions sont implantées, soit en limite, soit avec un retrait de 3 m minimum.

2 - Construction ayant une façade sur rue supérieure à 10 m :

- Dans ce cas les constructions seront obligatoirement implantées :
 - Sur l'une des limites,
 - Sur l'autre limite elle se fera :
 - Soit en limite,
 - Soit avec un retrait égal à la moitié de la hauteur (à l'égout du toit) de la construction, avec un minimum de 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics.

Article U1 - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article U1 - 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article U1 - 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9,00 m de hauteur, à l'égout du toit, à partir du sol naturel non remanié (non compté les reliefs spécifiques aux ouvrages techniques de faible dimension, tels que cheminée, antennes, etc.).

Toutefois, la hauteur pourra être limitée pour des raisons de site environnant notamment afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant, en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et volumes bâtis.

Article U1 - 11 : Aspect extérieur

Les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les couleurs des enduits et des huisseries devront respecter le nuancier de la commune. Les constructions neuves, les extensions ou surélévations, et les réhabilitations, devront respecter les caractéristiques de l'existant ou apporter une réponse architecturale pertinente.

11.1 - Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures de la rue. Sont interdits les ouvrages en toiture qui ne correspondent pas à l'architecture du quartier ou de l'îlot urbain.

- 11.2 Clôtures :

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 1,80m, avec une partie pleine d'une hauteur maximale de 1,20 m.

Les clôtures mitoyennes auront une hauteur maximum de 1,80m.

Les matériaux de construction bruts tels que parpaings et briques devront être enduits.

- 11.3 Divers :

- Les locaux et les installations techniques et superstructure et/ou élévation destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication, et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux volumes bâtis de même que les éléments de climatisation.

- Nuancier : Il sera demandé de se référer au nuancier de la commune pour la couleur des enduits et des huisseries.

Article U1 - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :

- Tout projet de construction,
- Toute modification d'une construction existante,
- Tout changement de destination des constructions déjà existantes.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre et les aires de refuge aux entrées doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

- Pour les bâtiments réhabilités :
 - Non réglementé.

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation sur terrain vierge de construction ou sur friche industrielle :
 - * 1 place par logement.

- Pour les opérations de plus de 10 logements respect des prescriptions suivantes :
 - * 30% des places de stationnement devront être intégrées dans le volume de la construction,
 - * Réalisation d'une aire en local fermé pour le stationnement des deux roues correspondant aux besoins de l'opération avec un minimum de 5 m².

- Pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics :
 - * Au-delà des 20 premiers mètres carrés de S.H.O.N. : 1 place par tranche de 20m² de surface.

- Pour les constructions à usage hôtelier :
 - * 1 place par chambre ou logement.

- Pour les établissements d'enseignement :
 - * Ecoles du 1^{er} et 2^{ème} degré : 4 aires de stationnement par classe,
 - Ces établissements doivent aussi comporter 1 aire pour le stationnement des deux roues correspondant aux besoins de l'opération.

- Pour les bâtiments collectifs de loisir, sportif, culturel, de détente et d'agrément, etc. :
 - * 1 place de stationnement pour une capacité d'accueil de 4 personnes.

- Pour toutes les autres destinations :
 - Sans objet

Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation de places de stationnement, le constructeur devra se conformer aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article U1 - 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

Les espaces non bâtis devront être aménagés qualitativement par un traitement végétal ou minéral.

Article U1 - 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE U2

Caractère de la zone :

Le caractère de cette zone est précisé dans le rapport de présentation du P.L.U.

Dans le prolongement de la zone urbaine du centre du bourg se trouve une zone beaucoup plus aérée au tissu urbain plus ouvert
Elle recouvre aussi les hameaux : FAUMONTAGNE, BOUISSET.

Article U2 - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que le changement de destination des constructions ou installations existantes incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

- Les constructions industrielles,
- Les constructions ou installations destinées à l'activité agricole ou forestière,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, les garages collectifs de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules.

Article U2 - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'artisanat si elles sont d'une surface inférieure à 160 m² (SHON) à la condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour le voisinage des zones habitées.
- L'extension des constructions ou installations existantes à la condition qu'elles :
 - Ne présentent pas des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour la conservation des sites et des monuments.
 - Ne dépassent pas, pour les locaux industriels, une surface d'extension de 400 m² (SHON).
- La création de dépôt ou d'entrepôts, s'ils sont liés à un commerce de vente, de détail ou de vente en gros. La SHON des entrepôts ne doit pas dépasser 600 m².

Article U2 - 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans le cas de passage de véhicules sous porche, les caractéristiques devront permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

3.2 – Voirie publique ou privée :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies privées en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article U2 - 4 : Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable :

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

4.2 – Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

Dans la zone U2 : règlement alternatif

Toute construction qui requiert une évacuation de ses eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau d'eaux usées public, l'assainissement individuel pourra être autorisé, sous réserve que :

- le dispositif d'assainissement retenu soit conforme à la filière qui correspond aux caractéristiques géologiques du sous-sol de la parcelle.
- le dispositif d'assainissement retenu soit conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue.

Dans le cas où est prévu un réseau d'assainissement public, l'installation devra être conçue de manière à pouvoir être ultérieurement branchée sur ce dernier, dès sa réalisation. Le bénéficiaire de cette disposition sera alors tenu de se brancher à ses propres frais et de satisfaire à toutes obligations vis à vis du gestionnaire du réseau

L'évacuation des eaux usées industrielles ou non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, sauf prescriptions techniques particulières.

Secteur spécifique d'assainissement U2a : Assainissement individuel

Un certain nombre de parcelles classées en zone U2 ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif. Ces secteurs sont désignés par l'appellation U2a.

Dans ces secteurs, l'assainissement autonome pourra être autorisé, sous certaines réserves d'un assainissement conforme (règles citées précédemment)

4.2.2 - Eaux pluviales :

Dans la mesure du possible les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un dispositif technique approprié pour limiter les débits.

4.3 - Electricité :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

4.4 - Réseaux divers :

Dans les parties privatives les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Article U2 - 5 : Surface et forme des unités foncières

- Non réglementé.

Article U2 - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 5 m de l'alignement des voies existantes ou de la limite d'emplacement réservé pour les voies à créer.

Des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Pour tenir compte d'arbres de qualité ou d'intérêt remarquable,

- Pour les ouvrages techniques spécifiques nécessaires au fonctionnement des réseaux,
- Pour respecter l'alignement existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article U2 - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière la plus proche qui soit au moins égale à la moitié de la hauteur de tout point de la construction, sans être inférieure à 3 m.

La construction en limite est possible si la hauteur maximum à l'égout du toit de la construction n'excède pas 5.60 m sur une distance de 4 m par rapport à la limite séparative.

Les saillies, de faible importance, telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement.

De part et d'autre des ruisseaux et fossés-mères, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 3 m de l'axe du ruisseau.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article U2 - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Dans l'ensemble de la zone:
Non réglementé.

Article U2 - 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 60 %.

Article U2 - 10 : Hauteur des constructions

Dans l'ensemble de la zone :

La hauteur des constructions ne doit dépasser 9,00 m de hauteur, à l'égout du toit, à partir du sol naturel non remanié (non compté les reliefs spécifiques aux ouvrages techniques de faible dimension, tels que cheminée, antenne, etc.) .

Ces dispositions s'appliquent sous la réserve suivante :

- La hauteur pourra être limitée pour des raisons de site environnant notamment afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant, en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et volumes bâtis.

Article U 2 - 11 : Aspect extérieur

Les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les couleurs des enduits et des huisseries devront respecter le nuancier de la commune.

11.1 - Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures de la rue. Sont interdits les ouvrages en toiture qui ne correspondent pas à l'architecture du quartier ou de l'îlot urbain.

11.2 - Clôtures :

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 2 m, avec une partie pleine d'une hauteur maximale de 1,5 m.

Les clôtures mitoyennes auront une hauteur maximum de 2 m.

Les matériaux de construction bruts tels que parpaings et briques devront être enduits.

11.3 - Divers :

- Les locaux et les installations techniques et superstructure et/ ou élévation destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication, et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux volumes bâtis de même que les éléments de climatisation.

- Nuancier :

Il sera demandé de se référer au nuancier de la commune pour la couleur des enduits et des huisseries.

Article U2 - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :

- Tout projet de construction,
- Toute modification d'une construction existante,
- Tout changement de destination des constructions déjà existantes.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre et les aires de refuge aux entrées doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

- Pour les bâtiments réhabilités :
 - Non réglementé.

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation sur terrain vierge de construction ou sur friche industrielle :
 - * 2 places par logement dont une couverte.
- Pour les constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements :
 - * Par logement inférieur à 120 m² de S.H.O.N. : 1 place,
 - * Par logement égal ou supérieur à 120 m² de S.H.O.N. : 2 places
 - * Par logement locatif financé avec prêts aidés par l'Etat : 1 place
- Pour les opérations de plus de 10 logements respect des prescriptions suivantes :
 - * 20 % des places de stationnement devront être couvertes.
 - * Réalisation d'une aire en local fermé pour le stationnement des deux roues correspondant aux besoins de l'opération avec un minimum de 5 m².
- Pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics :
 - * Au-delà des 40 premiers mètres carrés de S.H.O.N. : 1 place par tranche de 40m² de surface.
- Pour les constructions à usage hôtelier :
 - * 1 place par chambre ou logement, au-delà des 3 premiers.
- Pour les établissements d'enseignement :
 - * Ecoles du 1^{er} et 2^{ème} degré : 2 aires de stationnement par classe,
 - Ces établissements doivent aussi comporter 1 aire pour le stationnement des deux roues correspondant aux besoins de l'opération.
- Pour les bâtiments collectifs de loisir, sportif, culturel, de détente et d'agrément, etc. :
 - * 1 aire pour 4 places de capacité d'accueil :
- Pour toutes les autres destinations :
 - Sans objet

Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation de places de stationnement, le constructeur devra se conformer aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article U2 - 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

Les plantations existantes devront être maintenues ou en cas d'impossibilité dûment justifiée, remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 aires. Les espaces non bâtis devront obligatoirement être aménagés qualitativement par un traitement végétal.

Les affouillements et/ou exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain. Ils seront, dans tous les cas, insérés aux caractères paysagers du site de la construction.

Article U2 - 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE U_x

Caractère de la zone :

Cette zone à urbaniser destinée aux activités artisanales et commerciales.

Le caractère de cette zone est précisé dans le rapport de présentation du P.L.U.

Article U_x - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Dans l'ensemble de la zone:

- Les constructions ou installations nouvelles ainsi que le changement de destination des constructions ou installations existantes notamment celles destinées à :
 - L'habitation,
 - L'exploitation agricole ou forestière.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.

Article U_x - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :

Dans l'ensemble de la zone :

- Toutes les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation et annexes à condition qu'elles soient strictement destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées. Dans ce cas, les logements devront être intégrés aux volumes bâtis de l'activité principale.
- Les extensions mesurées des constructions existantes à usage d'habitation.
- La suppression ou la transformation des garages existants pour des affectations liées à des activités commerciales et tertiaires.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, s'ils sont liés à une activité existante.
- Les occupations et utilisations du sol qui sont compatibles avec les activités de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les commerces et services à condition qu'ils soient compatibles avec les activités présentes sur la zone, qu'ils ne présentent pas des inconvénients pour la commodité du voisinage, et s'ils ne possèdent pas plus de 300 m² de surface affectée à la vente ou aux bureaux.

Article Ux - 3 : Accès et voirie

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voirie publiques et privées doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Article Ux - 4 : Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable :

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

4.2 – Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

Toute construction qui requiert une évacuation de ses eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux industrielles :

L'évacuation des eaux usées industrielles ou non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.2 - Eaux pluviales :

Dans la mesure du possible les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune s'il existe. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un pré-traitement approprié.

4.3 - Electricité :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

4.4 - Réseaux divers :

Dans les parties privatives, les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou être dissimulées en façade.

Article Ux - 5 : Surface et forme des unités foncières

- Non réglementé.

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

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 5 m de l'alignement des voies existantes ou de la limite d'emplacement réservé pour voies à créer.

Les constructions doivent être implantées à un minimum de 35 m de l'axe des routes départementales.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article Ux - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Toute construction de bâtiments joignant la limite séparative entre unités foncières à usage d'activité est autorisée.

Toutefois, pour tenir compte de l'habitat existant, la construction en bordure de ces unités foncières non affectées à un usage d'activité doit être implantée à une distance de 4 m minimum des limites séparatives.

De part et d'autre des ruisseaux et fossés-mère, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 3 m de la crête de leurs berges existante avant tout aménagement.

Article Ux -8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article Ux -9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

Article Ux-10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9,50 m de hauteur, à l'égout du toit, à partir du sol naturel.

Dans le cas d'extensions, une hauteur plus importante peut être autorisée dans la limite maximum de la hauteur du bâtiment existant.

Une hauteur exceptionnelle plus grande pourra être autorisée pour des ouvrages spéciaux tels que cheminées, tours de réfrigération, silos, extracteurs ou autres, dans le cas de nécessité économique, technique d'une telle hauteur.

Article Ux-11 : Aspect extérieur

Les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Façades :

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

11.2 - Clôtures :

La hauteur de clôture maximum autorisée est de 2 m, par rapport à la rue ou au terrain naturel.

11.3 - Les installations techniques et locaux annexes :

Les locaux et les installations techniques et superstructure et/ou élévation destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication, et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux volumes bâtis de même que les éléments de climatisation.

Les annexes, abris de jardin et garage seront composés de matériaux identiques aux bâtiments existants ou aux constructions projetées.

Article Ux-12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :

- Tout projet de construction,
- Toute modification d'une construction existante,
- Tout changement de destination des constructions déjà existantes.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre et les aires de refuge aux entrées doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

- Pour les établissements industriels :
 - * 1 place par 100 m² de S.H.O.N.
- Pour les constructions à usage de commerce :
 - * 1 place par tranche de 20 m² de surface de vente.
- Pour les constructions à usage de bureaux, d'artisanat, services, de professions libérales, et d'activités tertiaires y compris les bâtiments publics :

- * 1 place par tranche de 30 m² de S.H.O.N..
- Pour les constructions à usage de stockage et d'entrepôt :
 - *3 places pour 400 m² de S.H.O.N.
- Pour les restaurants :
 - *1 place pour 4 places de capacité d'accueil

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation de places de stationnement, le constructeur devra se conformer aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article Ux-13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

En limite de zone, la création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel peut être subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure (Art R111-24)

Les espaces non bâtis devront obligatoirement être aménagés qualitativement par un traitement végétal. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 aires.

Article Ux-14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Non réglementé.

Titre 3

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

--- 0 ---

ZONE AU

Caractère de la zone :

Le caractère de cette zone est précisé dans le rapport de présentation du P.L.U.

La zone AU se compose de sites destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle recouvre des secteurs à caractère naturel ou des unités foncières faiblement construites et peu ou même non équipées.

Elle comprend des parcelles situées en prolongement de la zone urbaine du village et qui sont considérées comme les extensions naturelles des quartiers existants, et des unités foncières situées en continuité des hameaux.

Les nouvelles constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone.

Leur implantation devra respecter les principes schématiques d'aménagements portés dans le P.A.D.D.

Article AU - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone:

- Les constructions ou installations nouvelles ainsi que le changement de destination des constructions ou installations existantes incompatibles avec le voisinage des zones habitées et notamment celles destinées à :
 - L'industrie,
 - L'exploitation agricole ou forestière
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et de caravanes au sens de l'article R 444-3 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.

Article AU - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :

Dans l'ensemble de la zone:

- Seront autorisés au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone les constructions ou installations nouvelles ainsi que le changement de destination des constructions ou installations destinées :
 - A l'habitation,
 - A l'hébergement hôtelier,
 - Aux bureaux,
 - Aux commerces,
 - A l'artisanat, d'une surface inférieure à 300 m² de SHON.
- L'extension des constructions et installations existantes à condition qu'elle soit mesurée et n'entraîne aucune nuisance.
- Les annexes des constructions et installations existantes doivent avoir une fonction compatible avec la destination des constructions et installations existantes sur l'unité foncière.
- La création de dépôts ou d'entrepôts, s'ils sont directement liés à un commerce de vente ou de détail.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif compatibles avec la zone.

Article AU - 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans le cas de passage de véhicules sous porche, les caractéristiques devront permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

3.2 – Voirie publique ou privée :

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

Les voies privées en impasse ne pourront desservir plus de 25 logements. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article AU - 4 : Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable :

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

4.2 – Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

Dans la zone 1AU : Règlement alternatif

Toute construction qui requiert une évacuation de ses eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau d'eaux usées public, l'assainissement individuel pourra être autorisé, sous réserve que le dispositif d'assainissement retenu :

- le dispositif d'assainissement retenu soit conforme à la filière qui correspond aux caractéristiques géologiques du sous-sol de la parcelle.
- le dispositif d'assainissement retenu soit conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue.

Dans le cas où est prévu un réseau d'assainissement public, l'installation devra être conçue de manière à pouvoir être ultérieurement branchée sur ce dernier, dès sa réalisation. Le bénéficiaire de cette disposition sera alors tenu de se brancher à ses propres frais et de satisfaire à toutes obligations vis à vis du gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, sauf prescriptions techniques particulières.

4.2.2 - Eaux pluviales :

Dans la mesure du possible les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un dispositif technique approprié pour limiter les débits.

4.3 - Electricité :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

4.4 - Réseaux divers :

Dans les parties privatives, les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou être dissimulées en façade.

Article AU -5 : Surface et forme des unités foncières

- Non réglementé

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

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 5 m de l'alignement des voies existantes ou de la limite d'emplacement réservé pour voies à créer.

Des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Pour tenir compte d'arbres de qualité ou d'intérêt remarquable,
- Pour les ouvrages techniques spécifiques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit sans être inférieure à 3 m.

La construction en limite est possible si la hauteur maximum, à l'égout du toit de la construction, n'excède pas 5,60 m sur une distance de 4 m par rapport à la limite séparative.

Les saillies, de faible importance, telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement.

De part et d'autre des ruisseaux et fossés-mères, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 3 m de la crête de leurs berges existantes avant tout aménagement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

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

Non réglementé.

Article AU - 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Article AU-10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9,50 m de hauteur, à l'égout du toit, à partir du sol naturel non remanié (non compté les reliefs spécifiques aux ouvrages techniques de faible dimension, tels que cheminée, antenne, etc..).

Ces dispositions s'appliquent sous la réserve suivante :

- La hauteur pourra être limitée pour des raisons de site environnant notamment afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant, en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et volumes bâtis.

Article AU - 11 : Aspect extérieur

Les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les couleurs des enduits et des huisseries devront respecter le nuancier de la commune.

11.1 - Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures de la rue ou des quartiers limitrophes. Sont interdits les ouvrages en toiture qui ne correspondent pas à l'architecture du quartier.

11.2 - Clôtures :

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 2 m, avec une partie pleine d'une hauteur maximale de 1,5 m.

Les clôtures mitoyennes auront une hauteur maximum de 2 m.

Les matériaux de construction bruts tels que parpaings et briques devront être enduits.

11.3 - Divers :

Les locaux et les installations techniques et superstructures et/ ou élévations destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux

notamment de vidéocommunication, de télécommunication, et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux volumes bâtis, de même que les éléments de climatisation.

Article AU - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :

- Tout projet de construction,
- Toute modification d'une construction existante,
- Tout changement de destination des constructions déjà existantes.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre et les aires de refuge aux entrées doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

- Pour les constructions jusqu'à 2 logements :
 - * 2 places par logement dont une couverte.
- Pour les constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements :
 - * Par logement inférieur à 100 m² de S.H.O.N. : 1 place,
 - * Par logement égal ou supérieur à 100 m² de S.H.O.N. : 2 places
 - * Par logement locatif financé avec prêts aidés par l'Etat : 1 place
- Pour les opérations de plus de 10 logements respect des prescriptions suivantes :
 - * 20 % des places de stationnement devront être couvertes
 - * Réalisation d'une aire en local fermé pour le stationnement des deux roues correspondant aux besoins de l'opération avec un minimum de 5 m².
- Pour les constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements :
 - * Par logement inférieur à 120 m² de S.H.O.N. : 1 place,
 - * Par logement égal ou supérieur à 120 m² de S.H.O.N. : 2 places
 - * Par logement locatif financé avec prêts aidés par l'Etat : 1 place
- Pour les constructions à usage de commerce et de service de proximité:
 - * 1 place par tranche de 20 m² de surface de vente et 1 place par tranche de 10m² de surface de vente dans le secteur 1 AUa.
- Pour les constructions à usage d'artisanat, de bureaux, y compris les bâtiments publics: * 1 place par tranche de 40 m² de S.H.O.N.
- Pour les constructions à usage hôtelier, et assimilés :
 - * 1 place par chambre ou logement.

- Pour les établissements d'enseignement :

* Ecoles du 1^{er} et 2^{ème} degré : 2 aires de stationnement par classe,

Ces établissements doivent aussi comporter 1 aire pour le stationnement des deux roues correspondant aux besoins de l'opération.

- Pour les bâtiments collectifs de loisir, sportif, culturel, de détente et d'agrément, etc. : *1 aire pour 4 places de capacité d'accueil :

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation de places de stationnement, le constructeur devra se conformer aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article AU - 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

Les plantations existantes devront être maintenues ou en cas d'impossibilité dûment justifié, remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 emplacements. Les espaces non bâtis devront obligatoirement être aménagés qualitativement par un traitement végétal.

Article AU - 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

- Non réglementé.

ZONE AUx

Caractère de la zone :

Cette zone à urbaniser destinée aux activités artisanales et commerciales.

Le caractère de cette zone est précisé dans le rapport de présentation du P.L.U.

Article AUx - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Dans l'ensemble de la zone:

- Les constructions ou installations nouvelles ainsi que le changement de destination des constructions ou installations existantes notamment celles destinées à :
 - L'habitation,
 - L'exploitation agricole ou forestière.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.

Article AUx - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :

Dans l'ensemble de la zone :

- Toutes les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation et annexes à condition qu'elles soient strictement destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées. Dans ce cas, les logements devront être intégrés aux volumes bâtis de l'activité principale.
- Les extensions mesurées des constructions existantes à usage d'habitation.
- La suppression ou la transformation des garages existants pour des affectations liées à des activités commerciales et tertiaires.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, s'ils sont liés à une activité existante.
- Les occupations et utilisations du sol qui sont compatibles avec les activités de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les commerces et services à condition qu'ils soient compatibles avec les activités présentes sur la zone, qu'ils ne présentent pas des inconvénients pour la commodité du voisinage, et s'ils ne possèdent pas plus de 300 m² de surface affectée à la vente ou aux bureaux.

Article AUx - 3 : Accès et voirie

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voirie publiques et privées doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Article AUx - 4 : Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable :

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

4.2 – Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

Dans la mesure du possible les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune s'il existe. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un pré-traitement approprié.

4.2.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune s'il existe. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un pré-traitement approprié.

4.3 - Electricité :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

4.4 - Réseaux divers :

Dans les parties privatives, les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou être dissimulées en façade.

Article AUx - 5 : Surface et forme des unités foncières

- Non réglementé.

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

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 5 m de l'alignement des voies existantes ou de la limite d'emplacement réservé pour voies à créer.

Les constructions doivent être implantées à un minimum de 35 m de l'axe des routes départementales.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article AUx - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Toute construction de bâtiments joignant la limite séparative entre unités foncières à usage d'activité est autorisée.

Toutefois, pour tenir compte de l'habitat existant, la construction en bordure de ces unités foncières non affectées à un usage d'activité doit être implantée à une distance de 4 m minimum des limites séparatives.

De part et d'autre des ruisseaux et fossés-mère, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 3 m de la crête de leurs berges existante avant tout aménagement.

Article AUx -8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article AUx -9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

Article AUx-10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9,50 m de hauteur, à l'égout du toit, à partir du sol naturel.

Dans le cas d'extensions, une hauteur plus importante peut être autorisée dans la limite maximum de la hauteur du bâtiment existant.

Une hauteur exceptionnelle plus grande pourra être autorisée pour des ouvrages spéciaux tels que cheminées, tours de réfrigération, silos, extracteurs ou autres, dans le cas de nécessité économique, technique d'une telle hauteur.

Article AUx-11 : Aspect extérieur

Les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Façades :

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

11.2 - Clôtures :

La hauteur de clôture maximum autorisée est de 2 m, par rapport à la rue ou au terrain naturel.

11.3 - Les installations techniques et locaux annexes :

Les locaux et les installations techniques et superstructure et/ou élévation destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication, et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux volumes bâtis de même que les éléments de climatisation.

Les annexes, abris de jardin et garage seront composés de matériaux identiques aux bâtiments existants ou aux constructions projetées.

Article AUx-12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :

- Tout projet de construction,
- Toute modification d'une construction existante,
- Tout changement de destination des constructions déjà existantes.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre et les aires de refuge aux entrées doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

- Pour les établissements industriels :
 - * 1 place par 100 m² de S.H.O.N.
- Pour les constructions à usage de commerce :
 - * 1 place par tranche de 20 m² de surface de vente.
- Pour les constructions à usage de bureaux, d'artisanat, services, de professions libérales, et d'activités tertiaires y compris les bâtiments publics :
 - * 1 place par tranche de 30 m² de S.H.O.N..
- Pour les constructions à usage de stockage et d'entrepôt :
 - *3 places pour 400 m² de S.H.O.N.

- Pour les restaurants :

*1 place pour 4 places de capacité d'accueil

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation de places de stationnement, le constructeur devra se conformer aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article AUx-13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

En limite de zone, la création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel peut être subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure (Art R111-24)

Les espaces non bâtis devront obligatoirement être aménagés qualitativement par un traitement végétal. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 aires.

Article AUx-14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE AUL

Caractère de la zone :

La zone AUL recouvre plusieurs sites qui ont pour vocation le développement des activités de loisirs, de sports, d'hébergement hôtelier et touristiques.

Cette zone AUL se situe au lieu dit Les Saint Peyres, où se trouve le lac et aux Evizes.

Article AUL-1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Dans l'ensemble de la zone AUL :

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que le changement de destination des constructions ou installations existantes destinées à :

- L'industrie,
- La fonction d'entrepôts,
- L'exploitation agricole ou forestière.
- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts de véhicules, ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.

Article AUL -2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :

Dans l'ensemble de la zone :

- Toutes occupations et utilisations du sol à usage d'habitations et d'annexes à condition qu'elles soient strictement destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées,

- Les commerces et les services dans la mesure où ils sont nécessaires à l'exploitation des activités sportives touristiques et de loisirs de la zone,

- Les activités artisanales traditionnelles, si elles sont directement liées aux activités touristiques et de loisirs et si elles sont inférieures à 100 m² de SHON.

- Les bureaux utiles aux activités sportives, touristiques et de loisirs, pour une surface maximum de 50 m² de SHON

- Les extensions des constructions existantes à usages d'habitation pour une surface maximum de 20 % de la SHON existante.
- Les occupations et utilisations du sol qui sont strictement affectées aux équipements et services publics existant dans la zone.

Dans le secteur AUL1

- Toutes occupations et utilisations du sol à usage d'habitations et d'annexes à condition qu'elles soient strictement destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées,
- Les commerces et les services dans la mesure où ils sont nécessaires à l'exploitation des activités sportives touristiques et de loisirs de la zone, pour une surface maximum de 40 m² de SHON
- Les activités artisanales traditionnelles, si elles sont directement liées aux activités touristiques et de loisirs et si elles sont inférieures à 60 m² de SHON.
- Les bureaux utiles aux activités sportives, touristiques et de loisirs, pour une surface maximum de 30 m² de SHON
- Les extensions des constructions existantes à usages d'habitation pour une surface maximum de 20 % de la SHON existante.
- Les occupations et utilisations du sol qui sont strictement affectées aux équipements et services publics existant dans la zone.

Article AUL -3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans le cas de passage de véhicules sous porche, les caractéristiques devront permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

3.2 – Voirie publique ou privée :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent, de plus, être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article AUL -4 : Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable :

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

4.2 – Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

Dans cette zone, l'assainissement autonome pourra être autorisé, sous réserve que :

- le dispositif d'assainissement retenu soit conforme à la filière qui correspond aux caractéristiques géologiques du sous-sol de la parcelle.
- le dispositif d'assainissement retenu soit conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.2 - Eaux pluviales :

Dans la mesure du possible les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un dispositif technique approprié pour limiter les débits.

4.3 - Electricité :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

4.4 - Réseaux divers :

Dans les parties privatives, les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou être dissimulées en façade.

Article AUL -5 : Surface et forme des unités foncières

- Non réglementé.

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

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 5,00 mètres de l'alignement de fait ou de droit des voies existantes ou de la limite d'emplacement réservé pour voies à créer.

Toutefois, cette marge pourra être réduite pour tenir compte de l'alignement des façades existantes.

Des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Pour tenir compte d'arbres de qualité ou d'intérêt remarquable,
- Pour les ouvrages techniques spécifiques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article AUL -7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur de tout point de la construction sans être inférieure à 3,00m.

La construction en limite est possible si la hauteur maximum hors tout de la construction n'excède pas 5,60 mètres à l'égout du toit, sur une distance de 4,30m par rapport à la limite séparative.

Les saillies, de faible importance, telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement.

Article AUL -8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article AUL -9 : Emprise au sol

Pour l'ensemble de la zone, sauf le secteur désigné ci-dessous :

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

Article AUL -10 : Hauteur des constructions

Pour l'ensemble de la zone, sauf pour le secteur désigné ci-dessous :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 11,00 m de hauteur, à l'égout du toit, à partir du sol naturel non remanié.

Ces dispositions s'appliquent sous la réserve suivante :

- La hauteur pourra être limitée pour des raisons de site environnant notamment afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant, en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et volumes bâtis.

Article AUL -11 : Aspect extérieur

Les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures de la rue. Sont interdits les ouvrages en toiture qui ne correspondent pas à l'architecture du quartier.

11.2 - Clôtures :

Les clôtures sur rue devront être intégrées au projet de construction.
En limite séparative, la hauteur de clôture maximum autorisée est de 2,20m.
Les clôtures pleines sont interdites aux abords des cours d'eau.

11.3 - Divers :

Les locaux et les installations techniques et superstructure et/ ou élévation destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement es réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication, et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux volumes bâtis de même que les éléments de climatisation.

Article AUL -12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :

- Tout projet de construction,
- Toute modification d'une construction existante ,
- Tout changement de destination des constructions déjà existantes.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre et les aires de refuge aux entrées doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

- Pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics :
 - * Au delà des 100 premiers m² de S.H.O.N. : 1 place par tranche de 40m² de surface.
- Pour les constructions à usage hôtelier :
 - * 0,5 place par chambre ou logement, au delà des quatre premiers.
- Pour les bâtiments collectifs de loisir, sportif, culturel, de détente et d'agrément, etc. :
 - *1 aire pour 10 places de capacité d'accueil :
- Pour toutes les autres destinations :

Sans objet

Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation de places de stationnement, le constructeur devra se conformer aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article AUL -13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

Les plantations existantes devront être maintenues ou en cas d'impossibilité dûment justifiée, remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Les espaces non bâtis devront obligatoirement être aménagés qualitativement par un traitement végétal. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 6 places.

Article AUL -14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE AU0

Caractère de la zone :

La zone AU0 comprend différentes unités foncières situées en continuité des zones déjà urbanisées ou en cours d'urbanisation. Bien que ne disposant pas de l'infrastructure et des réseaux nécessaires pour les desservir, elles sont toutefois retenues pour l'implantation d'habitations, à moyen ou long terme.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U.

Article AU0 - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Toute construction autre que celles visées à l'article 2- AU0.

Article AU0 - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :

Dans l'ensemble de la zone:

- extension des constructions et installations existantes à condition qu'elle soit mesurée et n'entraîne aucune nuisance.
- les annexes des constructions et installations existantes doivent avoir une fonction compatible avec la destination des constructions et installations existantes sur l'unité foncière.
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif compatibles avec la zone.

Article AU0 - 3 : Accès et voirie :

Néant

Article AU0 - 4 : Desserte par les réseaux

Néant

Article AU0 - 5 : Surface et forme des unités foncières :

Non réglementé.

Article AU0 - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Néant

Article AU0 - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
Néant

Article AU0 - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière :
Non réglementé.

Article AU0 - 9 : Emprise au sol :
Néant

Article AU0-10 : Hauteur des constructions :
Néant

Article AU0 - 11 : Aspect extérieur :
Néant

Article AU0 - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement :
Néant

Article AU0 - 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés :
Néant

Article AU0 - 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol :

- Le coefficient maximum d'occupation du sol est fixé à 0.

ZONE A

Caractère de la zone :

La zone A recouvre plusieurs sites de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

C'est une zone qui comprend principalement des fermes traditionnelles et des constructions liées aux activités agricoles. Il convient d'assurer le maintien et les conditions de fonctionnement de ces activités.

Cette zone est concernée par le risque d'inondation.

Le caractère de cette zone est précisé dans le rapport de présentation du P.L.U.

Article A-1 : Occupation et utilisation des sols interdites

- Toutes constructions ou installation est interdite à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article A-2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :

Les constructions et installations nouvelles, le changement de destination ou l'extension des constructions et installations existantes doivent être nécessaires :

- Soit à l'exploitation agricole :

Dans ce cas, l'implantation des constructions ou installations nouvelles les constructions à usage d'habitation doivent être directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et être implantées dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments d'exploitation. Toutefois pour tenir compte des conditions locales, cette distance pourra être augmentée par des adaptations mineures rendues nécessaire par la nature du sol, la forme ou la situation topographiques des parcelles, la nature des bâtiments d'exploitation.

- Soit aux services publics ou à l'intérêt collectif compatible avec la zone.

- Dans le secteur inondable, tel que défini sur le plan graphique, les travaux ou aménagements, les constructions et installations nouvelles ainsi que l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des constructions et installations existantes incompatibles avec le caractère inondable du secteur en raison des dangers que peuvent représenter les crues.

Article A-3 : Accès et voirie

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voirie doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Article A-4 : Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable :

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

4.2 – Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

Toute construction qui requiert une évacuation de ses eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe à proximité.

Toutefois, pour toutes les constructions nécessaires à l'activité agricole, en l'absence de réseau d'eaux usées public, l'assainissement individuel pourra être autorisé, sous réserve que le dispositif d'assainissement retenu soit conforme:

- à la filière qui correspond aux caractéristiques géologiques du sous-sol de la parcelle.
- à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue.

Le rejet des eaux dans les fossés, ruisseaux ou autre réseau superficiel est strictement interdit.

4.2.2 - Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe, et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

4.3 – Electricité, téléphone, réseaux de télécommunications :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les câbles de télécommunication doivent, autant que possible, être installés en souterrain.

Article A-5 : Surface et forme des unités foncières

Non réglementé

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

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 5 m de l'alignement des voies existantes ou de la limite d'emplacement réservé pour voies à créer.

Les constructions doivent être implantées à un minimum de :

- 15 m de l'axe des routes départementales.

Des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Pour tenir compte d'arbres de qualité ou d'intérêt remarquable,
- Pour les ouvrages techniques spécifiques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Dans le cas d'habitations, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à sa hauteur sans jamais être inférieure à 4 m.

De part et d'autre des ruisseaux et fossés-mère toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 3,00 m de l'axe du ruisseau.

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

Non réglementé.

Article A-9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article A-10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9,50 m, hors tout, à partir du sol naturel non remanié.

Une hauteur supérieure peut toutefois être autorisée pour les seules constructions techniques spécifiques aux exploitations agricoles, tels que silos, etc.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article A-11 : Aspect extérieur

Les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels. Les couleurs des enduits et des huisseries devront respecter le nuancier de la commune.

- Clôtures :

Elles doivent, par leur dimension et leur aspect, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes et être en harmonie avec eux.

La hauteur de clôture maximum autorisée est de 2 m, par rapport à la rue ou au terrain naturel.

Les matériaux de construction bruts tels que parpaings et briques devront être enduits.

En bordure des ruisseaux et fossés-mère, il ne sera admis aucune clôture fixe pleine.

Article A-12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article A-13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

Les plantations existantes devront être maintenues ou en cas d'impossibilité dûment justifiée, remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Les affouillements et/ou exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain. Ils seront, dans tous les cas, intégrés aux caractères paysagers du site de la construction.

Article A-14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Non réglementé.

zone N

Caractère de la zone :

La zone N recouvre plusieurs sites de la commune, équipés ou non, qui sont à préserver en raison :

- De la richesse et de l'intérêt écologique de certains milieux naturels (ZNIEFF, berges des cours d'eau, etc.),
- Des entités paysagères qu'ils constituent :
 - Dans les zones boisées,
 - Au sein des prairies ou des champs.

Les dispositions réglementaires prévues pour ces espaces visent ainsi à maintenir le caractère naturel de ces sites, à en préserver la valeur écologique, tout en permettant l'aménagement et l'implantation des équipements nécessaires à leur gestion et évolution dans le temps.

La zone comprend un secteur N1, dans lequel le changement de destination est autorisé et un secteur NL.

Le caractère de cette zone est précisé dans le rapport de présentation du P.L.U.

Article N - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits:

Les constructions et installations nouvelles sauf celles autorisés dans l'article 2.

Article N - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :

- Dans l'ensemble de la zone N:

- Les constructions, le changement de destination des constructions et installations existantes sont autorisées si elles sont liées à l'exploitation forestière:

- Les constructions et installations nouvelles, le changement de destination des constructions et installations existantes doivent être nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif compatible avec la zone.

- Les abris isolés ne seront autorisés que pour une surface maximale de 15 m², et une hauteur hors tout de 3 m maximum.

- Dans le secteur N1 :

- Les constructions et installations nouvelles doivent être nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif compatible avec la zone.

- Les changements de destination des constructions d'architecture traditionnelle présentant un intérêt patrimonial sont autorisés sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone et avec le milieu environnant à la condition qu'ils soient strictement affectés aux occupations suivantes :

- Aux activités artisanales, d'une surface inférieure à 200m² de S.H.O.N.,
- Aux commerces et bureaux, d'une surface inférieure à 150m² de S.H.O.N,
- A la fonction entrepôt, d'une surface inférieure à 150m²,
- A l'habitation

- L'extension des constructions existantes à condition qu'elle soit mesurée et n'entraîne aucune nuisance.

- Les abris isolés ne seront autorisés que pour une surface maximale de 15 m², et une hauteur hors tout de 3 m maximum.

- Dans le secteur NL :

- Les constructions nécessaires à l'accueil, la direction, la surveillance, l'entretien et la pratique des activités de sports ou de loisir, liées à la vie de la zone ;

- Les abris isolés ne seront autorisés que pour une surface maximale de 15 m², et une hauteur hors tout de 3 m maximum.

- De plus dans la zone inondable repérée sur les pièces graphiques du règlement :

Dans le secteur inondable, les travaux ou aménagements, les constructions ou ouvrages, qui ne peuvent pas être implantés hors de ce secteur ou qui peuvent être admis en fonction de la fréquence et de l'importance des crues, devront ne pas aggraver, ne pas entraîner des dommages accrus aux personnes, aux animaux et aux biens.

Article N - 3 : Accès et voirie

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voirie doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Article N - 4 : Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable :

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

4.2 – Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

Toute construction qui requiert une évacuation de ses eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe à proximité.

Toutefois, pour les constructions à usage d'habitation nécessaire à l'activité agricole, en l'absence de réseau d'eaux usées public, l'assainissement individuel pourra être autorisé, sous réserve que le dispositif d'assainissement retenu:

- Soit conforme à la filière qui correspond aux caractéristiques géologiques du sous-sol de la parcelle.
- Soit conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue.

Le rejet des eaux usées dans les fossés, ruisseaux ou autre réseau superficiel est strictement interdit.

L'évacuation des eaux provenant des activités agricoles ou assimilables dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à une neutralisation ou traitement préalable conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe, et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

4.3 – Electricité, téléphone, réseaux de télécommunications :

Dans l'ensemble de la zone:

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les lignes de transport d'énergie électrique ainsi que les câbles de télécommunication doivent, autant que possible, être installés en souterrain ou dissimulés en façade.

Article N - 5 : Surface et forme des unités foncières

Non réglementé

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

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 5 m de l'alignement des voies existantes ou de la limite d'emplacement réservé pour voies à créer.

Les constructions doivent être implantées à un minimum de :

- 20 m de l'axe des routes départementales,

Des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

- * Pour tenir compte d'arbres de qualité ou d'intérêt remarquable,
- * Pour les ouvrages techniques spécifiques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 m.

De part et d'autre des ruisseaux et fossés-mères toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 4 m de l'axe des ruisseaux.

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

Non réglementé.

Article N - 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article N - 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9,50 m, à l'égout du toit, à partir du sol naturel non remanié.

Une hauteur supérieure peut toutefois être autorisée pour les seules constructions techniques spécifiques aux exploitations agricoles, tels que silos, etc.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article N - 11 : Aspect extérieur

Les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les couleurs des enduits et des huisseries devront respecter le nuancier de la commune.

- Clôtures :

Elles doivent, par leur dimension et leur aspect, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes et être en harmonie avec eux.

La hauteur de clôture maximum autorisée est de 2 m, par rapport à la rue ou au terrain naturel.

Les matériaux de construction bruts tels que parpaings et briques devront être enduits.

En bordure des ruisseaux et fossés-mères, il ne sera admis aucune clôture fixe pleine.

Article N - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place couverte par logement aménagé,
- Pour les commerces : une place par 20 m² de surface de vente,
- Pour les constructions à usage hôtelier et assimilé : 1 place par chambre ou logement,
- Pour les bâtiments collectifs de loisir, sportif, culturel, de détente et d'agrément, etc. : 1 place pour 5 places de capacité d'accueil.

Article N - 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

Les plantations existantes devront être maintenues ou en cas d'impossibilité dûment justifiée, remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Les affouillements et/ou exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain. Ils seront, dans tous les cas, insérés aux caractères paysagers du site de la construction.

Article N - 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Non réglementé.

--- o ---