

Commune de **VASSELIN**

(Département de l'Isère - 38)

Plan Local d'Urbanisme

5. Règlement



PLU élaboré sur la base des dispositions législatives antérieures au décret du 28 décembre 2015.

Se reporter au tableau inséré en annexe informative pour la concordance entre les anciennes dispositions législatives et les dispositions actuelles

Sont indiquées sous la référence « nouvelle codification » les dispositions faisant référence aux articles du code de l'urbanisme modifiés suite au décret du 28/12/2015.

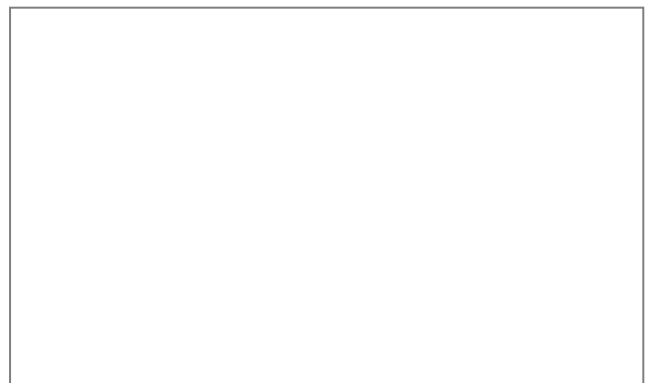
PLU approuvé en date du :

8 Février 2017

Certifié conforme par le maire et annexé à la délibération du Conseil Municipal approuvant la Révision Allégée n°1 du PLU en date du :

25 Novembre 2025

Le Maire



PREAMBULE :

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

SOMMAIRE :

<u>DISPOSITIONS GENERALES</u>	3
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	19
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	20
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ub	29
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</u>	37
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU	38
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</u>	45
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	46
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE</u>	56
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	57

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

- ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de VASSELIN

- ARTICLE 2 : LEXIQUE ET DEFINITIONS DE BASE APPLICABLES AU REGLEMENT -

Les catégories de construction au sens de l'ancien article R-123-9 du code de l'urbanisme (remplacé depuis par les articles R151-27 à 29) :

CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION

Il s'agit de toutes les catégories de logements y compris, logements de gardien, chambres de services, gîtes, logement de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés données en location...

CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HEBERGEMENT HOTELIER

Il s'agit notamment des hôtels, résidences, services comportant des locaux et services communs de type hôtelier, ...

CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX BUREAUX

Il s'agit d'espace où s'accomplit une activité dite « de bureau » (activité tertiaire, services, profession libérale, ...)

CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX COMMERCES

Il s'agit notamment de locaux où s'exerce une activité immatriculée au registre du commerce et des sociétés (commerces, bars, restaurants...)

CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'ARTISANAT

Il s'agit notamment des locaux où exerce un artisan de production inscrit à la Chambre de Métier y compris les locaux accueillant les entreprises de BTP

CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'INDUSTRIE

Il s'agit notamment des locaux accueillant les entreprises de production inscrites à la Chambre de Commerce et d'Industrie.

CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'EXPLOITATION AGRICOLE OU FORESTIERE

Il s'agit notamment des constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière des terrains.

CONSTRUCTIONS DESTINEES A LA FONCTION D'ENTREPOT

Il s'agit de bâtiments, hangars où sont stockées des marchandises pour une durée limitée.

On distinguera de plus :

LES CONSTRUCTIONS A VOCATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS OU SERVICES PUBLICS

Ce sont par exemple les équipements de culture, de loisirs, sportifs, des établissements d'enseignement et établissements hospitaliers et cliniques, ...

LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS OU SERVICES PUBLICS

Elles concernent uniquement les installations qui sont indispensables au fonctionnement des constructions à vocation d'équipements publics ou de services publics citées dans la catégorie ci-dessus (par exemple transformateur électrique, ...)

Le local accessoire d'un bâtiment est réputé avoir la même destination que le local principal.

Autres termes et sigles utilisés dans le règlement :

ACROTERE

Elément d'une façade qui est situé au-dessus du niveau d'une toiture terrasse et qui constitue des rebords ou des gardes corps pleins ou à claire voie.

COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) désigne la part de surface éco aménageable (surface favorable à la nature et non imperméabilisée) par rapport au tènement

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol

EMPRISE AU SOL

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

EXTENSION ET ANNEXE ACCOLEE

Sont regroupées dans le règlement sous la dénomination d'extension les notions d'extensions et d'annexes accolées du bâti principal. Il s'agit d'espaces couverts secondaire de faible emprise, édifiés postérieurement à la construction principale, communiquant ou non avec celle-ci. Il s'agit, par exemple, d'un abri de jardin, d'un garage, d'un cellier, d'une remise, d'une véranda ... A la différence de l'annexe isolée, elles sont accolées à la construction principale

FAITAGE

Ligne supérieure d'une toiture, quelqu'en soit le type : deux pentes, mono-pente, cintrée, biseau, ...

I.C.P.E

Sont considérés comme des Installations Classées Pour l'Environnement, au sens de l'article L551-1 du code de l'environnement, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Elles font l'objet d'une procédure particulière (déclaration, enregistrement ou autorisation préfectorale).

JACOBINE

Ouverture placée en saillie sur la pente d'une toiture, comprenant une toiture propre, et un faîtage disposé perpendiculairement à celui de la toiture principale.

MUR DE SOUTÈNEMENT

Ouvrage de maçonnerie vertical, destiné à soutenir, contenir, s'opposer à des poussées exercées par le terrain

P.L.S.

Prêt locatif social

P.L.U.S.

Prêt locatif à usage social

SAILLIE

Partie de construction en débord de l'alignement ou du nu des façades

SOL NATUREL

Niveau du sol considéré avant la réalisation des travaux

SURFACE DE PLANCHER

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

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

TENEMENT :

Le tènement correspond à l'ensemble des parcelles cadastrées contiguës appartenant à la même personne physique ou morale.

Deux parcelles appartenant à une même structure de propriété séparées par une voie publique forment deux tènements distincts au regard du droit des sols

TOITURES :

Le règlement utilise un lexique spécifique pour les toitures, lié à l'architecture locale

- **les croupes et demi-croupes** : ce sont les versants de toit qui réunissent les deux pans principaux d'un toit à leur extrémité (dans le cas d'une demi-croupe, la réunification ne se fait pas jusqu'à l'extrémité)
- **les toitures à 4 pans** : réunification des 4 pans de la toiture en un point unique au sommet de celle-ci
- **les toitures à coyaux** : diminution de la pente de toiture sur la partie basse des pans de toiture



Toiture à croupe



Toiture à demi-croupe



Toiture à 4 pans



Toiture à coyaux

VOIES PRIVEES

Voie non comprise dans le domaine public routier mais pouvant être ouverte à la circulation publique et desservant une ou plusieurs tènements.

Article L152-3 du code de l'urbanisme :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section ».

Article L152-4 du code de l'urbanisme :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire ».

Article L152-5 du code de l'urbanisme :

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades. La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

- ARTICLE 4 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS -

✓ Généralités

Définitions :

DEFINITION DES FAÇADES EXPOSEES

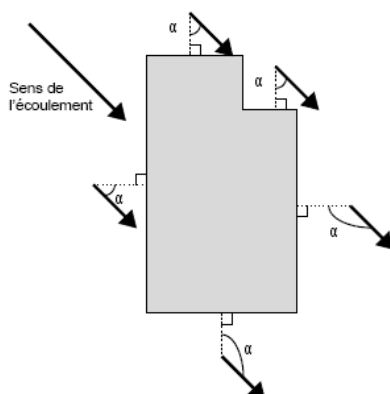
Le présent document utilise la notion de « façade exposée » notamment dans le cas de chutes de blocs ou d'écoulements avec charges solides (avalanches, crues torrentielles). Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée pour les cas complexes :

- la direction de propagation du phénomène est généralement celle de la ligne de plus grande pente (en cas de doute, la carte des phénomènes historiques ou la carte des aléas permettront souvent de définir sans ambiguïté le point de départ ainsi que la nature et la direction des écoulements prévisibles) ;
- elle peut s'en écarter significativement, du fait de la dynamique propre au phénomène (rebonds irréguliers pendant les chutes de blocs, élargissement des trajectoires d'avalanches à la sortie des couloirs, ...), d'irrégularités de la surface topographique, de l'accumulation locale d'éléments transportés (culots d'avalanches, blocs, bois, ...) constituant autant d'obstacles déflecteurs ou même de la présence de constructions à proximité pouvant aussi constituer des obstacles déflecteurs.

C'est pourquoi, sont considérés comme :

- directement exposées, les façades pour lesquelles $0^\circ \leq \alpha < 90^\circ$
- indirectement ou non exposées, les façades pour lesquelles $90^\circ \leq \alpha \leq 180^\circ$

Le mode de mesure de l'angle α est schématisé ci après.

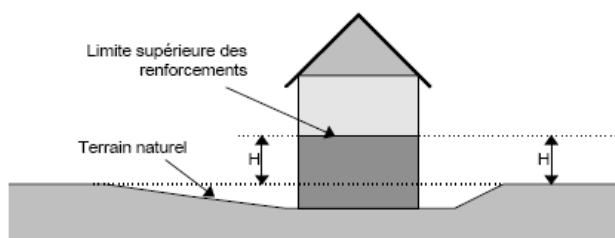


Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

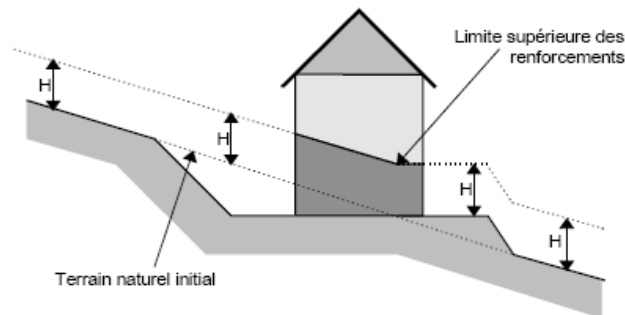
DEFINITION DE LA HAUTEUR PAR RAPPORT AU TERRAIN NATUREL

Le présent document utilise aussi la notion de « hauteur par rapport au terrain naturel ». Elle est utilisée pour les écoulements des fluides (avalanches, débordements torrentiels, inondations, coulées de boue) ou pour les chutes de blocs.

- Les irrégularités locales de la topographie ne doivent pas forcément être prises en compte si elles sont de superficie faible par rapport à celle de la zone d'aléa homogène au sein de laquelle se trouve le projet. Ainsi, dans le cas de petits thalwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la cote du terrain naturel est la cote des terrains environnants (les creux étant vite remplis par les écoulements), conformément au schéma suivant :



- En cas de **terrassements en déblais**, la hauteur doit être mesurée par rapport au terrain naturel initial.
- En cas de **terrassements en remblais**, ceux-ci ne peuvent remplacer le renforcement des façades exposées que s'ils sont attenants à la construction et s'ils ont été spécifiquement conçus pour cela (parement exposé aux écoulements subverticaux sauf pour les inondations de plaine, dimensionnement pour résister aux efforts prévisibles, ...). Dans le cas général, la hauteur à renforcer sera mesurée **depuis le sommet des remblais**.



DEFINITION DU RESI

Le Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI) est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible* de l'ensemble des bâtiments et remblais y compris rampes d'accès et talus sur la surface de la partie en zone inondable constructible des parcelles effectivement utilisées par le projet.

$$\text{RESI} = \frac{\text{Partie en zone inondable du projet (construction et remblai)}}{\text{Partie en zone inondable des parcelles utilisées}}$$

* la notion de zone constructible est liée à la nature du projet : une zone rouge devient une zone constructible pour les exceptions à la règle générale d'inconstructibilité.

Le RESI ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

Les surfaces nécessaires à la réalisation des rampes pour personnes handicapées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du RESI.

Exceptions aux interdictions générales

Dans les zones où la prise en compte des risques naturels conduit à interdire de manière générale tout projet nouveau, sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, certains des types de projets particuliers suivants sont autorisés lorsque les prescriptions relatives à la zone concernée le précisent :

a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures

b) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :

- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée

c) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées

d) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :

- les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines non couvertes et liés à des habitations existantes ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

e) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :

- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone
- les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.

f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques

Dispositions concernant les fossés, canaux et chantournes

Pour tout projet autorisé en bordure de fossé, canal ou chantourne, à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :

- pour les canaux et chantournes : à **10 m** par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de **4 m** par rapport au sommet des berges
- pour les fossés : à **5 m** par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de **4 m** par rapport au sommet des berges;

Le long de tous ces cours d'eau, une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise.

La marge de recul de 4 m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulaire de largeur égale à 4 m minimum.

✓ Effondrement (F)

En zone rouge indicée FF

- **Construction interdite** en dehors des exceptions définies au chapitre «exceptions aux interdictions générales» respectant les conditions énoncées à cet article
- **Les exhaussements sont autorisés**, sous réserve qu'ils soient uniquement liés à des travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidences.
- **Les stationnements sont interdits.**

En zone bleue indicée ff1 et ff2

- **Les occupations et utilisations du sol sont autorisées** sous réserve de se prémunir contre les tassements différentiels
 - Les constructions sont autorisées sous réserve de rejeter les eaux usées pluviales de drainage :
 - soit dans les réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion
 - soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
- Dans tous les cas, l'infiltration des eaux sur les zones impactées par des risques de glissement de terrain est interdite.
- **Les exhaussements sont autorisés sous réserve ne pas aggraver le risque**

✓ Glissement de terrain (G)

En zone rouge indicée FG

- **Construction interdite** en dehors des exceptions définies au chapitre «exceptions aux interdictions générales» respectant les conditions énoncées à cet article
- **Affouillement et exhaussement interdits**, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après étude d'incidence.
- **Aires de stationnement interdites**

En zone bleue indicée fg1 et fg2

- **Construction autorisée** sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage
 - soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion
 - soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.Dans tous les cas, l'infiltration des eaux sur des zones impactées par des risques de glissement de terrain est interdite.
- **Exhaussement autorisés** sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité

✓ Inondation en pied de versant (I')

En zone rouge indicée FI'

- **Construction interdite** en dehors des exceptions définies au chapitre «exceptions aux interdictions générales» respectant les conditions énoncées à cet article
- **Les stationnements sont interdits**
- **Les remblais sont autorisés**, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés
- **Les aménagements suivants** (prévu au L211-7 et suivants du code de l'environnement) sont autorisés :
 - L'aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
 - L'entretien et l'aménagement d'un cours d'eau, canal, lac ou plan d'eau, y compris les accès à ce cours d'eau, à ce canal, à ce lac ou à ce plan d'eau
 - L'approvisionnement en eau
 - La maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement ou la lutte contre l'érosion des sols
 - La défense contre les inondations et contre la mer
 - La lutte contre la pollution
 - La protection et la conservation des eaux superficielles et souterraines
 - La protection et la restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines
 - Les aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile
- Sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, sont autorisés **les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité** ;
- Les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement sont autorisés ;
- Sous réserve de l'absence de remblaiement, sont autorisés les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m², les installations sanitaires nécessaires à ces équipements
- Les structures agricoles légères sans équipement de chauffages fixes telles qu'abris de tunnels bas ou serres sans soubassement sont autorisées
- Les ouvertures en façade devront être réalisées au minimum à 1 m au dessus du terrain naturel
- De plus les projets admis devront respecter les prescriptions suivantes :
- En cas de reconstruction totale d'un bâtiment :
 - Le Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI), c'est-à-dire le rapport entre la partie du projet en zone inondable (construction et remblais), et la partie des parcelles utilisées situées en zone inondable, ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante

- Le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à 0,5 m par rapport au sol naturel
- Les postes techniques vitaux (électricité, gaz, chaufferie téléphonique, ...) devront être positionnés hors crue.
- **En dehors des ouvrages de protection contre les inondations, l'implantation de toute construction** s'effectuera avec une marge de recul de :
 - Pour les ruisseaux : 5 m minimum de part et d'autre de l'axe du cours d'eau.
 - Pour les canaux/chantourne : 10 m minimum par rapport à l'axe du lit avec au minimum 4 m par rapport au sommet de la berge
 - Pour les fossés : 5 m minimum par rapport à l'axe du lit et 4 m minimum par rapport au sommet des berges

En zone bleue indicée fi'

- **Le Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI)**, c'est-à-dire le rapport entre la partie du projet en zone inondable (construction et remblaiements), et la partie des parcelles utilisées situées en zone inondable, sera d'au maximum :
 - 0,3 pour les constructions individuelles et leurs annexes
 - 0,5 pour les permis groupés, les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments), pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles.
- **Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles**, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.
- **En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation**, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.
- **Les aménagements suivants** (prévu au L211-7 et suivants du code de l'environnement) sont autorisés :
 - L'aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
 - L'entretien et l'aménagement d'un cours d'eau, canal, lac ou plan d'eau, y compris les accès à ce cours d'eau, à ce canal, à ce lac ou à ce plan d'eau
 - L'approvisionnement en eau
 - La maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement ou la lutte contre l'érosion des sols
 - La défense contre les inondations et contre la mer
 - La lutte contre la pollution
 - La protection et la conservation des eaux superficielles et souterraines
 - La protection et la restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines
 - Les aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile
- Sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, sont autorisés **les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité** ;
- Les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement sont autorisés ;
- Sous réserve de l'absence de remblaiement, sont autorisés les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m², les installations sanitaires nécessaires à ces équipements
- Les structures agricoles légères sans équipement de chauffages fixes telles qu'abris de tunnels bas ou serres sans soubassement sont autorisées
- Les ouvertures en façade devront être réalisées au minimum à 1 m au dessus du terrain naturel
- De plus les projets admis devront respecter les prescriptions suivantes :
- En cas de reconstruction totale d'un bâtiment :
 - Le Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI), c'est-à-dire le rapport entre la partie du projet en zone inondable (construction et remblais), et la partie des parcelles utilisées situées en zone inondable, ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante
 - Le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à 0,5 m par rapport au sol naturel
- Les postes techniques vitaux (électricité, gaz, chaufferie téléphonique, ...) devront être positionnés hors crue.
- **En dehors des ouvrages de protection contre les inondations, l'implantation de toute construction, y compris les aires de stationnement**, s'effectuera avec une marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes :
 - Pour les canaux/chantourne : 10 m minimum par rapport à l'axe du lit avec au minimum 4 m par rapport au sommet de la berge

- Pour les fossés : 5 m minimum par rapport à l'axe du lit et 4 m minimum par rapport au sommet des berges

✓ **Ruissellement sur versant (V)**

En zone rouge indicée RV et MV

- **Construction interdite** en dehors des exceptions définies par l'article 4 du titre I respectant les conditions énoncées à cet article
- **Exhaussement interdit** sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- **Les ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments devront être protégées :**
 - soient par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, ...), sous réserve de pas aggraver les servitudes d'écoulement et les risques sur les propriétés voisines
 - soit par une surélévation des ouvertures d'au moins 0,5 mètre par rapport au terrain après construction
- **les postes techniques vitaux** (électricité, gaz, chaufferie téléphonique, ...) devront être positionnés hors crue.
- **L'implantation de toute construction** s'effectuera avec un recul de 10 m par rapport à l'axe des talwegs et 4 m par rapport aux sommets de berges de fossés.

En zone bleue indicée fv

- **Constructions et extensions de bâtiments existants autorisés**, sous réserve que :
 - soit les ouvertures soient surélevées d'au moins 0,50 mètre par rapport au terrain naturel pour une mise hors d'eau.
 - soit les ouvertures soient protégées d'une lame d'eau de 0,50 mètres de hauteur par un ouvrage déflecteur
- L'accès à la construction sera créé du côté d'une façade non exposée au risque, prioritairement par l'aval, et réalisé de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures
- Les conditions de stockage des produits dangereux et des polluants devront être adaptées de façon à ce qu'ils ne puissent être entraînés, ni polluer les eaux
- Les postes techniques vitaux (électricité, gaz, chaufferie téléphonique, ...) devront être positionnés hors crue.
-

✓ **Crues torrentielles et ruisseaux torrentiels (T)**

En zone rouge indicée FT1

- **Construction interdite** en dehors des exceptions définies **au chapitre «exceptions aux interdictions générales»** respectant les conditions énoncées à cet article
- **Affouillement et exhaussement interdits**, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après étude d'incidence.
- **Les ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments devront être protégées :**
 - soient par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, ...), sous réserve de pas aggraver les servitudes d'écoulement et les risques sur les propriétés voisines
 - soit par une surélévation des ouvertures d'au moins 1 mètre par rapport au terrain naturel
- **Les postes techniques vitaux** (électricité, gaz, chaufferie téléphonique, ...) devront être positionnés hors crue.
- **La marge de recul des constructions** est de 10 m minimum de part et d'autre de l'axe des ruisseaux. Celle-ci peut être ramenée à 5 m de l'axe d'écoulement pour le ruisseau de Monteloup, le long de la route menant au village, et à l'aval de la petite réserve d'eau située à 250 m en amont de la RD19a.
- **Les clôtures** seront implantées à plus de 4 m du sommet des berges.

En zone bleue indicée ft et T0

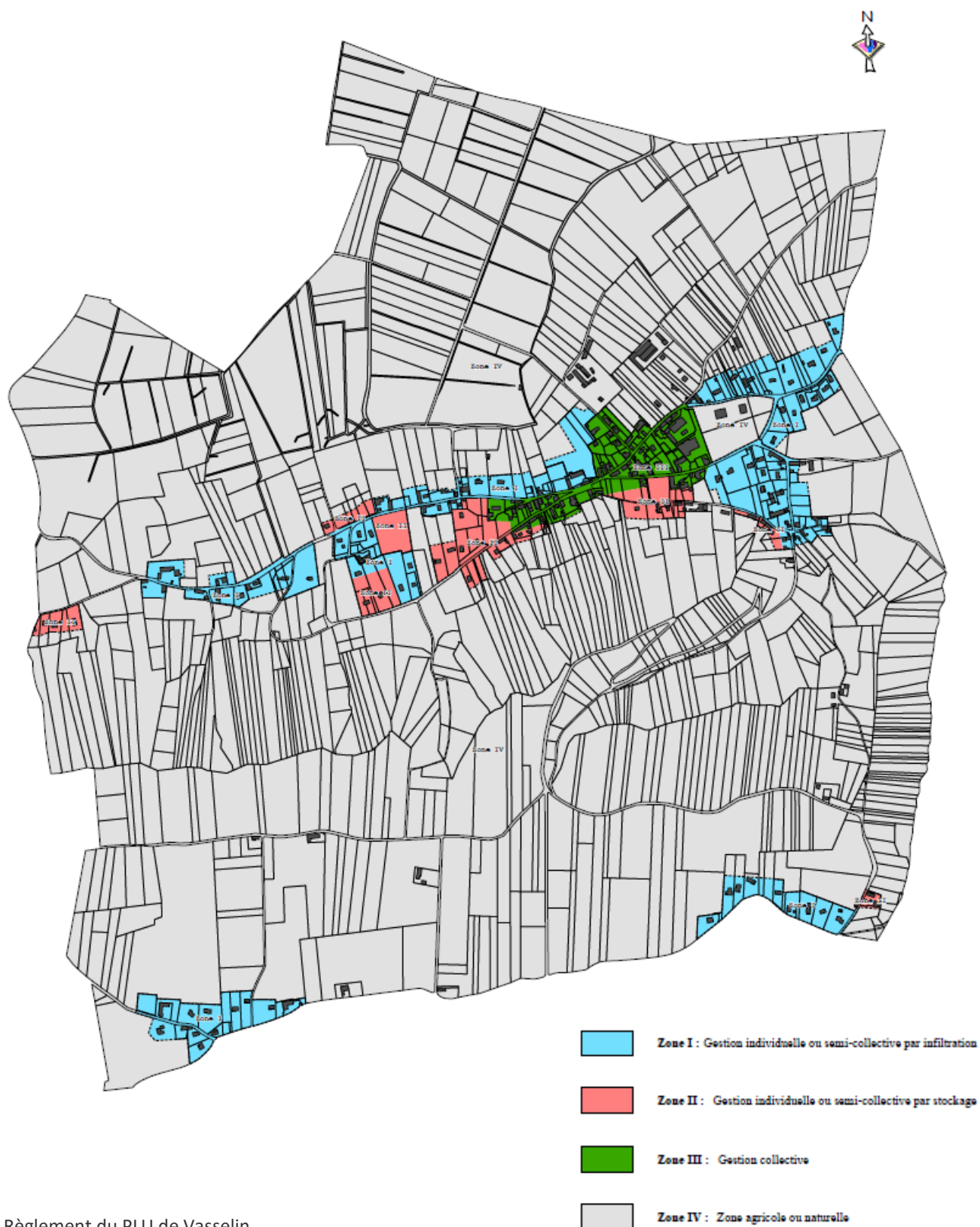
- **Les constructions** sont autorisées sous réserves de s'adapter à la nature du risque, en prévoyant notamment l'accès par une façade non exposée.
- **Le Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI)**, c'est-à-dire le rapport entre la partie du projet en zone inondable (construction et remblaiements), et la partie des parcelles utilisées situées en zone inondable, sera d'au maximum :

- 0,3 pour les constructions individuelles et leurs annexes
 - 0,5 pour les permis groupés, les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments), pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles.
- **Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles**, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.
 - **En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation**, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante
 - **Pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m²**, les équipements et matériels vulnérables devront être surélevés d'au minimum 0,5 m au dessus du terrain naturel
 - **Pour les constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 20 m²**, le premier niveau utilisable devra être surélevé d'au minimum 0,5 m au dessus du terrain naturel
 - **Les affouillements et exhaussements** sont autorisés uniquement dans le cadre de travaux et d'aménagements de nature à réduire les risques, ou dans le cadre d'infrastructures de desserte, après réalisation d'une étude d'incidence
 - **L'accès à la construction** sera créé du côté d'une façade non exposée au risque, prioritairement par l'aval, et réalisé de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures
 - **Les conditions de stockage des produits dangereux et des polluants** devront être adaptées de façon à ce qu'ils ne puissent être entraînés, ni polluer les eaux
 - **Les postes techniques vitaux** (électricité, gaz, chaufferie téléphonique, ...) devront être positionnés hors crue.

- ARTICLE 5 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES RELATIVES LA GESTION DES EAUX PLUVIALES -

COMPLÉMENT DES PRESCRIPTIONS DE L'ARTICLE 4.3 « GESTION DES EAUX PLUVIALES » DU RÈGLEMENT DE CHAQUE ZONE DU PLU

Le Schéma Directeur des Eaux Pluviales détermine 4 types de gestion différente des eaux pluviales en fonction de la présence de réseaux ou d'exutoires, de la nature des sols et de risques naturels.



Prescriptions relatives à chacune des zones :

(Le Schéma Directeur des Eaux Pluviales annexé au PLU donnent des précisions sur le dimensionnement des ouvrages à mettre en œuvre en fonction de bassins versants et des modalités de calcul)

Zone I : Gestion individuelle ou semi-collective par infiltration

Cette zone correspond notamment aux plateaux ainsi qu'aux habitations bordant le centre-bourg. Elle exclue les zones dans lesquelles l'infiltration doit être prohibée (proximité des coteaux, des combes encaissées et **présence de l'aléa glissement de terrain**). Les dispositifs à mettre en œuvre privilégient l'infiltration et le stockage/infiltration.

En fonction de l'occupation des sols envisagée, deux cas de figures sont envisageables :

- pour les constructions individuelles au sens strict (habitat individuel isolé ou diffus), il faut privilégier des techniques d'infiltration en surface (tranchées d'infiltration, noues). A défaut, la réalisation de puits d'infiltration pourra être réalisée. Ces dispositifs peuvent être complétés par des zones tampons. Les surverses seront dirigées vers le réseau hydrographique le cas échéant.
- pour les lotissements, il convient d'associer les dispositifs individuels (puits et tranchées de stockage-infiltration) et des dispositifs semi-collectifs destinés au traitement des eaux collectées par la voirie et des surverses ses dispositifs individuels. Ces dispositifs pourront être soit du type stockage-infiltration, soit du type bassin de retenue. Les surverses seront dirigées vers le réseau hydrographique le cas échéant (s'il n'existe pas de réseau à proximité, il faudra veiller à la création d'un tronçon permettant de le rejoindre au plus court).

Zone II : Gestion individuelle ou semi-collective par stockage selon la capacité d'infiltration du sol

Les dispositifs à mettre en place sur ces zones dépendent de la perméabilité des sols. Ces zones ayant été classées en aléa G'1 de glissement de terrain, la prise en charge doit se faire par stockage.

La pente constitue un facteur limitant pour la réalisation de bassins de retenue ou de zones tampon.

➤ Pour les constructions individuelles, le stockage en cuve ou en puits devra donc être privilégié.

➤ Dans les lotissements, le stockage des eaux de voiries pourra se faire sous les portions de voirie à faible pente (canalisations surdimensionnées ou tranchées de stockage), dans des puits de stockages ou des bassins de stockage en cas de faible pente.

Les surverses et les débits de fuite seront dirigés vers le réseau de collecte existant ou à défaut vers le réseau hydrographique. Pour chaque bassin, le débit de fuite ne devra pas excéder le débit normalement restitué avant l'aménagement de la zone concernée (principe de non-aggravation).

La collecte et le rejet direct vers le réseau d'assainissement existant ou vers le réseau hydrographique doivent être à éviter pour tous les projets. La création de dispositifs de stockage pour les zones déjà bâties doit être envisagée afin de limiter la saturation du réseau de collecte existant.

Une seule zone est concernée par de l'aléa G1 et G2 de glissement de terrain. Sur cette parcelle, il n'est pas nécessaire de réaliser des sondages. La gestion par stockage est obligatoire.

Zone III : Gestion collective

Cette zone correspond aux zones urbaines du centre bourg. La gestion des eaux pluviales y est assurée par un réseau de collecte traditionnel. Deux objectifs doivent être poursuivis dans cette zone :

- la gestion des eaux pluviales pour les projets futurs (création de nouvelles zones bâties, reconstruction ou reconversion d'îlots urbains, etc.) ;

- l'amélioration de la gestion des eaux pluviales dans les zones bâties en cas d'insuffisance du réseau. Les dispositifs individuels et/ou semi-collectifs doivent être mis en œuvre chaque fois que cela est possible mais ils ne sauraient constituer le facteur principal de gestion des eaux pluviales.

Deux grands types de dispositifs peuvent être mis en œuvre dans la zone III :

- les systèmes de retenue (bassin ou étang) chaque fois que l'espace nécessaire est disponible ;
- les systèmes de stockage enterré (canalisations de grand diamètre ou cuves) sous les parcs de stationnement et les voiries nouvelles. Pour les zones bâties, l'amélioration de la situation actuelle passe par la création de petits aménagements de stockage (petits bassins de retenue, zones tampon) lors des travaux d'aménagements. Chaque fois que des interventions sont réalisées sur le réseau existant (création d'un réseau séparatif par exemple), l'intégration d'ouvrage de stockage doit être examinée.

Zone IV : Zone agricole ou naturelle

Cette zone correspond aux zones agricoles ou naturelles en périphérie des zones urbaines. Aucun dispositif particulier ne peut être préconisé de manière systématique. Néanmoins l'application de principes et de règles d'usage des sols est souhaitable afin d'éviter une dégradation de la situation en aval.

La préservation des espaces boisés doit être une priorité. De même, le maintien de tous les éléments végétaux ou topographiques qui limitent le ruissellement (haies, taillis, chemin d'exploitations, etc.) doit être assuré. La forêt sur les coteaux et dans les combes doit notamment être conservée.

Les modes de cultures et d'exploitation limitant le ruissellement, doit être mises en œuvre comme :

- maintien de bandes enherbées de 4 à 5 mètres en bordure de parcelles agricoles, en fond de talwegs et en aval direct des coteaux ;
- maintien des espaces boisés ;
- travail des terres dans le sens des courbes de niveaux ;
- etc.

De manière générale, une attention particulière sera portée à l'entretien du réseau, tant au niveau des fossés et canalisations que sur les entrées du réseau (grille, avaloirs, plage de dépôts) pour éviter tout risque de colmatage et ainsi perturber le fonctionnement normal du système.



Liste des plantes sélectionnées

pour l'action : Planter les haies du Pays des Couleurs

Modalités d'attribution

Achat de 10 plants minimum cités dans la liste chez un ou plusieurs des partenaires de l'action, avec un minimum de 5 espèces différentes par demande.

Arbustes	
Nom commun de l'espèce	Nom scientifique
Amélanchier	Amelanchier ovalis
Argousier	Hippophae rhamnoides
Aubépine épineuse	Crataegus laevigata (oxyacantha)
Aubépine monogyne	Crataegus monogyna
Baguenaudier	Colutea arborescens
Bourdaine	Frangula dodonaei (alnus)
Buis	Buxus sempervirens
Camérisier à balais	Lonicera xylosteum
Cerisier de Ste Lucie	Prunus mahaleb
Cerisier à grappes	Prunus padus
Coronille arbrisseau	Coronilla emerus
Cornouiller mâle	Cornus mas
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
Eglantine	Rosa canina
Epine-vinette	Berberis vulgaris
Fusain	Eunonymus europaeus
Genêt à balais	Cytisus scoparius
Genévrier	Juniperus communis
Houx	Ilex aquifolium
Néflier	Mespilus germanica
Noisetier	Corylus avellana
Prunellier	Prunus spinosa
Saule marsault	Salix caprea
Sureau noir	Sambucus nigra
Sureau rouge	Sambucus racemosa
Troëne	Ligustrum vulgare
Viome obier	Viburnum opulus
Viome lantane	Viburnum lantana

Arbres	
Nom commun de l'espèce	Nom scientifique
Alisier blanc	Sorbus aria
Alisier torminal	Sorbus torminalis
Bouleau blanc	Betula pendula
Châtaigner	Castanea sativa
Charme	Carpinus betulus
Chêne pédonculé	Quercus robur
Chêne pubescent	Quercus pubescens
Chêne sessile	Quercus petrae
Cytise	Laburnum anagyroides
Erable champêtre	Acer campestre
Frêne commun	Fraxinus exelsior
Hêtre	Fagus sylvatica
If	Taxus baccata
Merisier	Prunus avium
Murier blanc	Morus alba
Nerprun purgatif	Rhamnus catharticus
Noyer	Juglans regia
Orme champêtre	Ulmus campestris
Orme lisse	Ulmus laevis
Pommier sauvage	Malus sylvestris
Saule blanc	Salix alba
Saule des vanniers	Salix viminalis
Sorbier des oiseaux	Sorbus aucuparia
Sorbier domestique	Sorbus domestica
Tilleul à grandes feuilles	Tilia platyphyllos
Tilleul à petites feuilles	Tilia cordata
Tremble	Populus tremula

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

La zone urbaine Ua correspond aux secteurs déjà urbanisés les plus denses du chef-lieu de Vasselin, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

RISQUES NATURELS

La zone Ua est exposée à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur doit prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver.

Au sein de la zone Ua, on distingue :

- Les zones « bleues », constructibles sous réserves de prescriptions spéciales, avec :

- fv : aléa faible, ravinement et ruissellement sur versant
- ff1 et ff2 : aléa faible d'effondrement
- fg1 et fg2 : aléa faible de glissements de terrain
- T0 et ft1 : aléa résiduel et aléa faible de crues torrentielles et ruissellements torrentiels

- Les zones « rouges », inconstructibles en dehors d'occupations et d'utilisations du sol spécifiques, avec :

- RV et MV : aléa moyen, ravinement et ruissellement sur versant
- FF : aléa fort d'effondrement
- FT1 : aléa moyen et fort, crues torrentiels et ruisseaux torrentiels

Ces zones font références à des types de prescriptions différentes en fonction des différents aléas. Il y a lieu de se reporter :

- au document graphique (pièce N°4 du PLU), où une trame en surcharge du zonage indique leur présence*
- au préambule du règlement pour les règles applicables*

Ua-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone Ua, sont interdits :

- Les nouvelles constructions à usage agricole et forestière
- Les entrepôts
- les installations relevant du régime des Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation
- Les carrières
- les terrains à usage exclusif de camping, caravanage et de stationnement de caravanes
- les dépôts de véhicules, les dépôts improvisés de matériels et de matériaux
- la reconstruction à l'identique des bâtiments dont les règles d'implantation ne respectaient pas celles indiquées au règlement du présent PLU

Ua-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sur l'ensemble de la zone Ua, sont admis sous conditions :

- Les terrassements de sol à condition que :
 - ils soient liés à une opération de construction
 - ils soient liés aux travaux et ouvrages nécessaires à la prévention des risques naturels ou à la gestion des eaux pluviales
- les constructions à vocation artisanale, commerciale, d'hébergements hôteliers et les bureaux, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitat du secteur, qu'elles n'entraînent ou ne risquent d'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement

défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens

- Les annexes isolées sont autorisées dans la limite d'une surface cumulée maximum de 40 m², comptabilisée à partir de la date d'approbation du PLU. Toutefois, si elles ne sont pas situées sur les tènements supportant pas la construction principale, Elles seront limitées à une unité et à une surface à 20 m² d'emprise au sol.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir suivant les dispositions de l'article R421-26 du Code de l'urbanisme
- La reconstruction à l'identique de bâtiments existants, en termes de volume et d'implantation :
 - sous réserve de respecter les conditions de sécurité dans la reconstruction,
 - sous réserve du respect des règles d'implantation du présent PLU
 - sous réserve que le sinistre à l'origine de la destruction du bâtiment ne soit pas lié au risque impactant le secteur où est implanté ce bâtiment

Se superpose aux zones du PLU, des éléments identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L123-1-5-III-3°, impliquant des dispositions particulières :

POUR LA ZONE DE JARDIN

- Seules sont autorisés les nouveaux abris de jardins, d'une surface inférieure à 10 m², et d'une unité maximum à compter de la date d'approbation du PLU.

Ua-3 ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de services.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Par ailleurs, une aire de manœuvre et d'attente doit pouvoir être aménagée en dehors de la voie de circulation. Un retrait minimum de 5 m de l'accès par rapport à l'alignement de la voie est alors exigé pour la réalisation de cette aire.

Ua-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1) L'eau potable :

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2) Assainissement :

Toute construction, existante ou à créer, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

La constructibilité des zones urbaines est soumise à des conditions particulières, au titre de l'article R123-11-b

TRAITEMENT DES EAUX USEES

- En zone Ua, les possibilités de construire pour les constructions nécessitant un raccordement au réseau collectif d'assainissement seront gelées jusqu'au lancement effectif des travaux de mise en conformité du traitement des eaux usées avec la réglementation en vigueur.

4.3) Eaux pluviales :

D'une manière générale, toutes dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, sans aggraver la situation à l'aval.

En dehors des zones soumises à des risques de glissement de terrain, toutes les solutions et techniques d'infiltration des eaux devront être mises en place en priorité sur la propriété, avec, si besoin, des équipements de stockage équipés d'un système d'évacuation à débit limité afin de limiter l'apport au réseau public d'évacuation des eaux pluviales, ou, au milieu récepteur via un exutoire.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement adapté, permettant la collecte des eaux de ruissellement, sur le tènement privé, à la charge de son propriétaire.

Les pétitionnaires doivent se conformer aux prescriptions spécifiques liées à la gestion des eaux pluviales mises en préambule du présent règlement du PLU (prescriptions issues du Schéma Directeur de gestion des Eaux Pluviales annexé au présent Plan local d'urbanisme, annexes sanitaires).

4.4) Electricité

Le réseau électrique est réalisé en souterrain.

Ua-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé

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

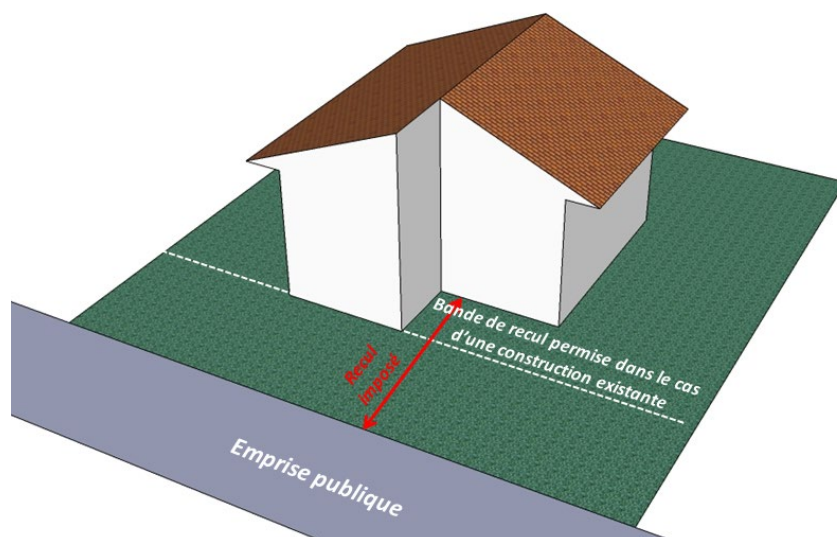
6.1 – Généralités

Les dispositions suivantes s'appliquent en tout point des constructions, en dehors des débords de toiture, qui surplomberont l'espace public.

6.2 - Implantation

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont l'implantation jusqu'à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

Dans le cas d'une construction existante dont le recul est à moins de 3 mètres de l'alignement de l'emprise publique, l'extension de cette dernière ne doit pas aggraver la situation en réduisant davantage le recul créé par la construction existante.



Dans les autres cas :

- les constructions principales doivent s'implanter à l'alignement de l'emprise publique.

En cas d'impossibilité technique, un recul de 3 mètres minimum de l'alignement de l'emprise publique sera imposé. Le cas échéant, le projet devra alors s'inscrire dans l'alignement par rapport au paysage urbain existant en proposant un élément de clôture maçonnée ou une annexe isolée en limite d'emprise publique.

- les extensions et les annexes isolées des constructions principales doivent s'implanter soit à l'alignement de l'emprise publique, soit un recul de 3 mètres minimum de l'alignement de l'emprise publique.

Ua-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Généralités

Les règles suivantes s'appliquent en tout point de la façade, y compris pour les débords de toiture et les saillies en façades, par rapport aux limites séparatives.

7.2 Implantation

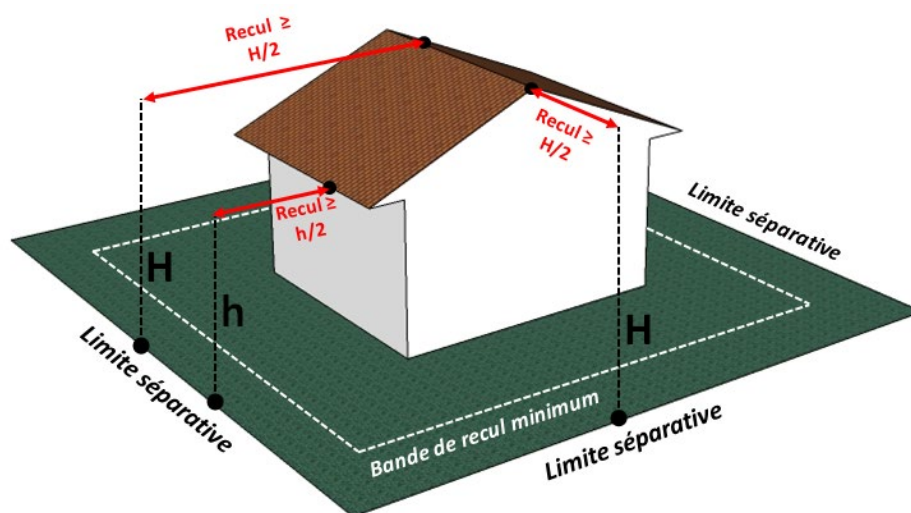
Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont l'implantation jusqu'à la limite séparative est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

Les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

L'implantation de toute construction s'effectuera soit :

- en limite séparative

- soit avec un recul - compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative le plus proche - au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (cf schéma ci-dessous).



Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation seront les mêmes que celles définies par rapport aux voies et emprises publiques explicitées à l'article précédent.

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

Les constructions au sein d'une même propriété devront être implantées :

- soit de manière mitoyenne les unes par rapport aux autres
- soit avec une distance de 4 m minimum entre leurs points les plus proches (cohérence par rapport à la règle précédente).

Cette règle ne s'applique pas pour les annexes isolées inférieures à 20 m².

Ua-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 – Généralités

Définition de l'emprise au sol :

L'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Elle se calcule par rapport à la portion de terrain concernée effectivement située en zones Ua

9.2 – Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 0,7.

Ua-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel.

Dans le cas d'une construction avec toiture terrasse, la hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'acrotère.

10.2 Hauteur

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux restaurations des constructions existantes dépassant la hauteur maximum fixée ci-dessous, à condition d'être effectuées dans l'enveloppe du volume existant

La hauteur des annexes isolées est limitée à 5 mètres au faîtage.

La hauteur de toute autre construction est limitée à 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.

Ua-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 – Généralités

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Rappel de l'article R111-21 du CU : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

D'une manière générale, les volumes doivent rechercher la simplicité, la cohérence avec les volumes mitoyens, ainsi qu'une harmonie d'échelle avec les volumes du site. Les constructions proposant une architecture étrangère à celle de la commune (type mas provençaux, chalet en rondins, ...) seront proscrites.

11.2 – Aspect des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour toute autre construction :

Volumétrie :

Le volume de la construction devra être disposé avec son faîtage principal parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau.

Les terrassements :

De manière générale, les constructions doivent rechercher la meilleure adaptation à la pente en tenant compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte, afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes tant pour la construction que pour les accès.

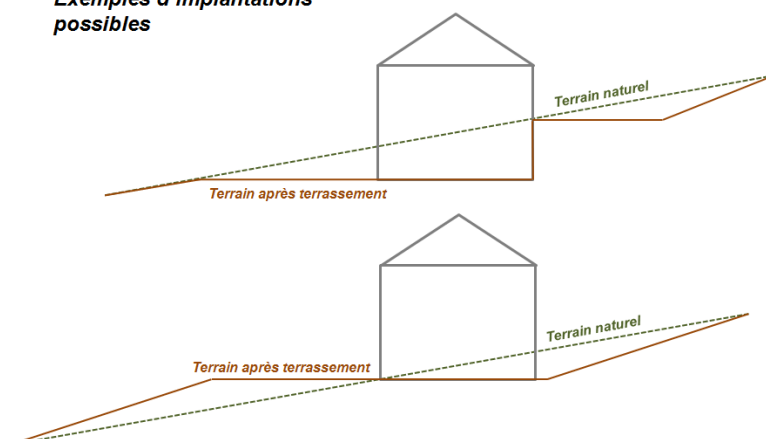
En particulier, les projets de construction seront conçus de manière :

- à **éviter les murs de soutènement**.
- à **favoriser les implantations de constructions encastrées dans la pente (avec garage en rez-de-chaussée par exemple), tout en veillant à respecter au minimum un équilibre entre les déblais et remblais** réalisés par rapport au terrain naturel, sans apport extérieur de remblais.

Toutefois, de manière dérogatoire, les murs de soutènement pourront être autorisés s'ils sont rendus techniquement nécessaires. Dans ce cas :

- **ces murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain** : végétalisation, traitement en harmonie avec la ou les constructions. De même, **les enrochements sont autorisés à condition d'être végétalisés**
- Ils **seront limités à 2,5 mètres de hauteur**.
- Ils **ne devront pas engendrer de modification de la situation hydrogéologique** des propriétés limitrophes

Exemples d'implantations possibles



Les façades :

Les façades des constructions principales et de leurs extensions doivent être traitées dans le même aspect et les mêmes couleurs.

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage et s'inscrire dans la même gamme de teintes et de tonalité.

Les enduits seront dans les tons clairs, avec les couleurs au choix : sable, blanc, blanc cassé, beige et ocre

Les menuiseries seront de teintes en harmonie avec la façade.

Les ouvertures de façades devront présenter une certaine ordonnance entre elles.

Le traitement des toitures :

➤ Pour les constructions principales :

Les toitures devront :

- être à deux pans (avec ou sans croupe).
- avoir une pente comprise entre 50% et 150 %.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées

Les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées dans la limite de 30% de la surface d'espace couvert.

Les couvertures seront constituées de petits éléments assemblés d'aspect tuile, de couleur brune ou terre cuite vieillie. Les velux sont autorisés.

Les toitures anciennes à coyaux doivent être conservées et réhabilitées en tuile écaille ou similaire.

Les jacobines sont admises sur les toits dont la pente est supérieure à 70 %.

Un débord de toiture de 0,5 m minimum est imposé, sauf en cas d'implantation d'un mur de la construction en limite séparative, où les débords de toiture par rapport à ce mur sont interdits.

➤ Pour les extensions et annexes isolées :

- Pour les extensions de la construction principale, elles devront être composées en harmonie avec l'architecture de la construction principale (couverture, couleur, ...). Les toitures terrasses sont toutefois autorisées dans la mesure où elles sont végétalisées.

- Pour les annexes isolées, celles-ci devront être en harmonie avec la construction principale. Les toitures à un seul pan sont interdites, sauf pour les constructions d'une surface de 20 m² maximum dont le faîtage s'appuie sur un mur existant d'une hauteur supérieure à l'annexe en question.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont végétalisées.

Les clôtures :

En cas de clôture du terrain, leur hauteur totale est limitée à 2 m et devront être composées :

- soit de grilles, grillages et/ou de haies, le tout pouvant être composé avec un mur bahut qui n'excédera alors pas 0,8 m de haut
- soit d'un mur, n'excédant pas 2 m de hauteur, d'aspect « pierre du pays », ou crépi s'il s'inscrit dans la continuité de façades de rue (dans ce cas, l'aspect devra être en harmonie avec les façades situées en continuité).

Les portails et leurs poteaux ne sont pas limités en hauteur.

Ua-12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération doit être assuré par des installations propres en dehors des parkings publics (sauf accord préalable de la mairie), des voies publiques et privées desservant plusieurs constructions, soit sur le site, soit à une distance maximale de 200 mètres.

Par type de construction, il est exigé au minimum :

- Habitat	: 2 emplacements par logement issu d'une nouvelle construction : 1 emplacement par logement issu de la réhabilitation ou du changement de destination d'une construction existante : 1 emplacement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat
- Gîte / hôtel	: 1 emplacement par chambre
- Commerces	: 1 emplacement pour 5 m ² de salle de restauration /bar : 1 emplacement pour 25 m ² de surface de vente
- Bureaux	: 1 emplacement pour 25 m ² de bureau
- Artisanat	: 1 emplacement pour 50 m ² de surface de plancher

Ua-13 ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS

Toute opération de constructions ou d'aménagement, y compris les aires de stationnement, devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement par des traitements minéraux ou végétaux appropriés de leurs espaces libres, et, si nécessaire, par la création d'espaces verts correspondant à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies variées, bosquets, arbres isolés, vergers, ...).

Les plantations devront être composées (en totalité ou en partie) avec des essences variées.

Sont interdites les plantations d'espèces végétales considérées comme invasives (Renouées, Buddleia, Raisins d'Amérique....).

Les haies monospécifiques de type lauriers et thuyas, par exemple, sont prosrites.

- A titre informatif, une liste d'essences, en préambule du présent règlement, est proposée par la Communauté Communes du Pays des Couleurs pour les plantations. -

Ua-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé

Ua-15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Cet article n'est pas réglementé.

Ua-16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Lorsque les réseaux existent, les constructions qui choisiront de s'y raccorder, le feront en souterrain, jusqu'à la limite du domaine public en un point déterminé par les services techniques des concessionnaires.

Dans le cas contraire, tout nouveau projet à usage d'habitat ou d'activité, devra prévoir les gaines et fourreaux jusqu'en limite du domaine public, pour un raccordement ultérieur.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ub

La zone urbaine Ub correspond aux secteurs déjà urbanisés, de densité faible à moyenne, et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

De plus, sont également indiquées :

- Les zones Ub indicées « i », où est admise la réalisation d'un assainissement autonome

RISQUES NATURELS

La zone Ub est exposée à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur doit prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver.

Au sein de la zone Ub, on distingue :

- Les zones « bleues » (concernées par des risques d'aléas faibles), constructibles sous réserves de prescriptions spéciales, avec :

- fv : aléa faible, ravinement et ruissellement sur versant
- ff1 et ff2 : aléa faible d'effondrement
- ff2 : aléa faible de glissements de terrain
- ft : aléa résiduel et aléa faible de crues torrentielles et ruissellements torrentiels

- Les zones « rouges » (concernées par des risques d'aléas moyens et forts), inconstructibles en dehors d'occupations et d'utilisations du sol spécifiques, avec :

- RV et MV : aléa moyen, ravinement et ruissellement sur versant
- FT1 : aléa moyen et fort, crues torrentiels et ruisseaux torrentiels

Ces zones font références à des types de prescriptions différentes en fonction des différents aléas. Il y a lieu de se reporter :

- *au document graphique (pièce N°4 du PLU), où une trame en surcharge du zonage indique leur présence*
- *au préambule du règlement pour les règles applicables*

Ub-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone Ub, sont interdits :

- Les nouvelles constructions à usage agricole et forestière
- Les installations relevant du régime des Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation
- Les carrières
- les terrains à usage exclusif de camping, caravanage et de stationnement de caravanes
- les dépôts de véhicules, les dépôts improvisés de matériels et de matériaux
- la reconstruction à l'identique des bâtiments dont les règles d'urbanisme ne respectaient pas celles indiquées au règlement du présent PLU

Ub-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sur l'ensemble de la zone Ub, sont admis sous conditions :

- Les terrassements de sol à condition que :
 - ils soient liés à une opération de construction
 - ils soient liés aux travaux et ouvrages nécessaires à la prévention des risques naturels ou à la gestion des eaux pluviales

- Les constructions à vocation artisanale, commerciale, d'hébergements hôteliers d'entrepôt et les bureaux, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitat du secteur, qu'elles n'entraînent ou ne risquent d'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Les entrepôts, à condition qu'ils ne concernent pas le stockage de matières dangereuses
- Les annexes isolées des constructions principales sur les tènements ne supportant pas la construction principale, dans la limite d'une unité et d'une surface limitée à 20 m²
- Les annexes isolées sont autorisées dans la limite d'une surface cumulée maximum de 40 m², comptabilisée à partir de la date d'approbation du PLU
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir suivant les dispositions de l'article R421-26 du Code de l'urbanisme
- La reconstruction à l'identique de bâtiments existants, en termes de volume et d'implantation :
 - sous réserve de respecter les conditions de sécurité dans la reconstruction
 - sous réserve du respect des règles d'implantation du présent PLU
 - sous réserve que le sinistre à l'origine de la destruction du bâtiment ne soit pas lié au risque impactant le secteur où est implanté ce bâtiment

Ub-3 ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de services.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Par ailleurs, une aire de manœuvre et d'attente doit pouvoir être aménagée en dehors de la voie de circulation. Un retrait minimum de 5 m de l'accès par rapport à l'alignement de la voie est alors exigé pour la réalisation de cette aire.

Ub-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1) L'eau potable :

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2) Assainissement :

Toute construction, existante ou à créer, doit être raccordée au réseau public d'assainissement dès lors qu'il existe.

Pour les zones Ub indicées « i », en l'absence ou dans l'attente des équipements publics d'assainissement collectifs, l'autorité compétente admettra la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif. En tout état de cause, la constructibilité sera limitée aux possibilités de mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme à la nature des sols et à la législation en vigueur.

La constructibilité des zones urbaines est soumise à des conditions particulières, au titre de l'article R123-11-b

TRAITEMENT DES EAUX USEES

- En zone Ub, les possibilités de construire pour les constructions nécessitant un raccordement au réseau collectif d'assainissement seront gelées jusqu'au lancement effectif des travaux de mise en conformité du traitement des eaux usées avec la réglementation en vigueur. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux zones Ubi.

4-3) Eaux pluviales :

D'une manière générale, toutes dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, sans aggraver la situation à l'aval.

En dehors des zones soumises à des risques de glissement de terrain, toutes les solutions et techniques d'infiltration des eaux devront être mises en place en priorité sur la propriété, avec, si besoin, des équipements de stockage équipés d'un système d'évacuation à débit limité afin de limiter l'apport au réseau public d'évacuation des eaux pluviales, ou, au milieu récepteur via un exutoire.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement adapté, permettant la collecte des eaux de ruissellement, sur le tènement privé, à la charge de son propriétaire.

Les pétitionnaires doivent se conformer aux prescriptions spécifiques liées à la gestion des eaux pluviales mises en préambule du présent règlement du PLU (prescriptions issues du Schéma Directeur de gestion des Eaux Pluviales annexé au présent Plan local d'urbanisme, annexes sanitaires).

4.4) Electricité

Le réseau électrique est réalisé en souterrain.

Ub-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé

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

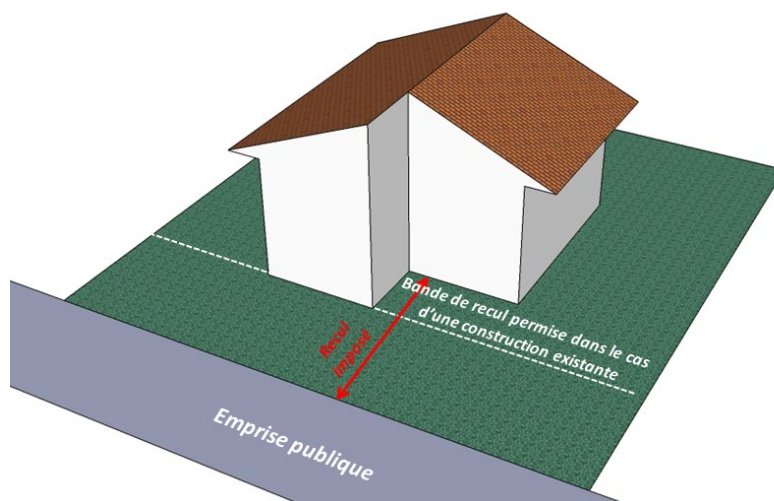
6.1 – Généralités

Les dispositions suivantes s'appliquent en tout point des constructions, y compris pour les débords de toiture et les saillies en façades, par rapport à l'axe de la voie ou de l'emprise publique.

6.2 - Implantation

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont l'implantation jusqu'à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

Dans le cas d'une construction existante dont le recul est à moins de 3 mètres de l'alignement de l'emprise publique, l'extension de cette dernière ne doit pas aggraver la situation en réduisant davantage le recul créé par la construction existante.



Dans les autres cas les constructions doivent s'implanter avec un recul de 3 m minimum de la l'alignement de l'emprise publique.

Ub-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Généralités

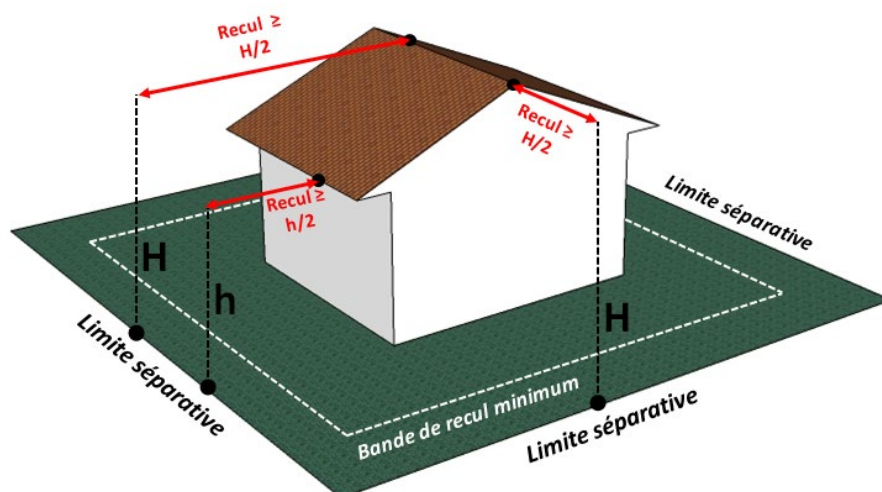
Les règles suivantes s'appliquent en tout point de la façade, y compris pour les débords de toiture et les saillies en façades, par rapport aux limites séparatives.

7.2 Implantation

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont l'implantation jusqu'à la limite séparative est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

Les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

L'implantation de toute autre construction s'effectuera avec un recul - compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative le plus proche - au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (cf schéma ci-dessous).



Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation seront les mêmes que celles définies par rapport aux voies et emprises publiques explicitées à l'article précédent.

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

Les constructions au sein d'une même propriété devront être implantées :

- soit de manière mitoyenne les unes par rapport aux autres
- soit avec une distance de 4 m minimum entre leurs points les plus proches (cohérence par rapport à la règle précédente).

Cette règle ne s'applique pas pour les annexes isolées inférieures à 20 m².

Ub-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 – Généralités

Définition de l'emprise au sol :

L'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Elle se calcule par rapport à la portion de terrain concernée effectivement située en zones Ub

9.2 – Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 0,5.

Ub-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel.

Dans le cas d'une construction avec toiture terrasse, la hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'acrotère.

10.2 Hauteur

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux restaurations des constructions existantes dépassant la hauteur maximum fixée ci-dessous, à condition d'être effectuées dans l'enveloppe du volume existant

La hauteur des annexes isolées est limitée à 5 mètres au faîtage.

La hauteur de toute autre construction est limitée à 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.

Ub-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 – Généralités

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Rappel de l'article R111-21 du CU : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à*

modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

D'une manière générale, les volumes doivent rechercher la simplicité, la cohérence avec les volumes mitoyens, ainsi qu'une harmonie d'échelle avec les volumes du site. Les constructions proposant une architecture étrangère à celle de la commune (type mas provençaux, chalet en rondins, ...) seront proscrites.

11.2 – Aspect des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour toute autre construction :

Volumétrie :

Le volume de la construction devra être disposé avec son faîtage principal parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau.

Les terrassements :

De manière générale, les constructions doivent rechercher la meilleure adaptation à la pente en tenant compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte, afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes tant pour la construction que pour les accès.

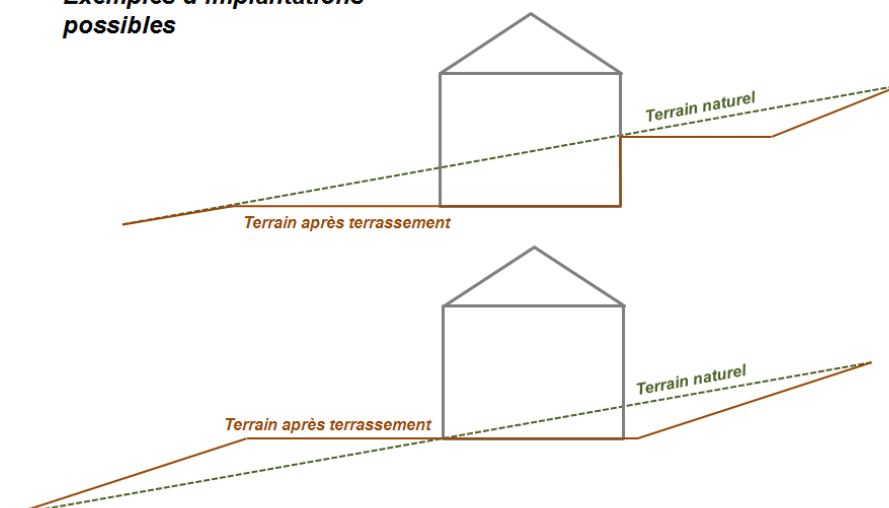
En particulier, les projets de construction seront conçus de manière :

- à **éviter les murs de soutènement**
- à **favoriser les implantations de constructions encastrées dans la pente (avec garage en rez-de-chaussée par exemple), tout en veillant à respecter au minimum un équilibre entre les déblais et remblais** réalisés par rapport au terrain naturel, sans apport extérieur de remblais.

Toutefois, de manière dérogatoire, les murs de soutènement pourront être autorisés s'ils sont rendus techniquement nécessaires. Dans ce cas :

- **ces murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain** : végétalisation, traitement en harmonie avec la ou les constructions. De même, **les enrochements sont autorisés à condition d'être végétalisés**
- Ils **seront limités à 2,5 mètres de hauteur**.
- Ils **ne devront pas engendrer de modification de la situation hydrogéologique** des propriétés limitrophes

Exemples d'implantations possibles



Les façades :

Les façades des constructions principales et de leurs extensions doivent être traitées dans le même aspect et les mêmes couleurs.

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage et s'inscrire dans la même gamme de teintes et de tonalité.

Les enduits seront dans les tons clairs, avec les couleurs au choix : sable, blanc, blanc cassé, beige et ocre

Les menuiseries seront de teintes en harmonie avec la façade.

Les ouvertures de façades devront présenter une certaine ordonnance entre elles.

Le traitement des toitures :

➤ Pour les constructions principales :

Les toitures devront :

- être à deux pans (avec ou sans croupe) ou à quatre pans
- avoir une pente comprise entre 50% et 150 %.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées

Les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées dans la limite de 30% de la surface d'espace couvert.

Les couvertures seront constituées de petits éléments assemblés d'aspect tuile, de couleur brune ou terre cuite vieillie. Les velux sont autorisés.

Les toitures anciennes à coyaux doivent être conservées et réhabilitées en tuile écaille ou similaire.

Les jacobines sont admises sur les toits dont la pente est supérieure à 70 %.

Un débord de toiture de 0,5 m minimum est imposé, sauf en cas d'implantation d'un mur de la construction en limite séparative, où les débords de toiture par rapport à ce mur sont interdits.

➤ Pour les extensions et annexes isolées :

- Pour les extensions de la construction principale, elles devront être composées en harmonie avec l'architecture de la construction principale (couverture, couleur, ...). Les toitures terrasses sont toutefois autorisées dans la mesure où elles sont végétalisées.

- Pour les annexes isolées, celles-ci devront être en harmonie avec la construction principale. Les toitures à un seul pan sont interdites, sauf pour les constructions d'une surface de 20 m² maximum dont le faîtage s'appuie sur un mur existant d'une hauteur supérieure à l'annexe en question.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont végétalisées.

Les clôtures :

En cas de clôture du terrain, leur hauteur totale est limitée à 2 m et devront être composées :

- soit de grilles, grillages et/ou de haies, le tout pouvant être composé avec un mur bahut qui n'excédera alors pas 0,8 m de haut
- soit d'un mur, n'excédant pas 2 m de hauteur, d'aspect « pierre du pays », ou crépi s'il s'inscrit dans la continuité de façades de rue (dans ce cas, l'aspect devra être en harmonie avec les façades situées en continuité).

Les portails et leurs poteaux ne sont pas limités en hauteur.

Ub-12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération doit être assuré par des installations propres en dehors des parkings publics (sauf accord préalable de la mairie), des voies publiques et privées desservant plusieurs constructions, soit sur le site, soit sur un autre secteur de stationnement privé.

Par type de construction, il est exigé au minimum :

- Habitat : 2 emplacements par logement issu d'une nouvelle construction

	: 1 emplacement par logement issu de la réhabilitation ou du changement de destination d'une construction existante
	: 1 emplacement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat
- Gîte / hôtel	: 1 emplacement par chambre
- Commerces	: 1 emplacement pour 5 m ² de salle de restauration /bar
	: 1 emplacement pour 25 m ² de surface de vente
- Bureaux	: 1 emplacement pour 25 m ² de bureau
- Artisanat	: 1 emplacement pour 50 m ² de surface de plancher

Pour les projets d'équipements publics, leurs besoins en stationnement seront évalués en fonction du programme envisagé.

Ub-13 ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS

Toute opération de constructions ou d'aménagement, y compris les aires de stationnement, devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement par des traitements minéraux ou végétaux appropriés de leurs espaces libres, et, si nécessaire, par la création d'espaces verts correspondant à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies variées, bosquets, arbres isolés, vergers, ...).

Les plantations devront être composées (en totalité ou en partie) avec des essences variées.

Sont interdites les plantations d'espèces végétales considérées comme invasives (Renouées, Buddleia, Raisins d'Amérique....).

Les haies monospécifiques de type lauriers et thuyas, par exemple, sont prosrites.

- *A titre informatif, une liste d'essences, en préambule du présent règlement, est proposée par la Communauté Communes du Pays des Couleurs pour les plantations.* -

Ub-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé

Ub-15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Cet article n'est pas réglementé.

Ub-16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Lorsque les réseaux existent, les constructions qui choisiront de s'y raccorder, le feront en souterrain, jusqu'à la limite du domaine public en un point déterminé par les services techniques des concessionnaires.

Dans le cas contraire, tout nouveau projet à usage d'habitat ou d'activité, devra prévoir les gaines et fourreaux jusqu'en limite du domaine public, pour un raccordement ultérieur.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat.

RISQUES NATURELS

La zone 1AU est exposée à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur doit prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver.

Au sein de la zone 1AU, on distingue :

- Les zones « bleues » (concernées par des risques d'aléas faibles), constructibles sous réserves de prescriptions spéciales, avec :

- ff2 : aléa faible d'effondrement
- fv : aléa faible, ravinement et ruissellement sur versant

- Les zones « rouges » (concernées par des risques d'aléas moyens et forts), inconstructibles en dehors d'occupations et d'utilisations du sol spécifiques, avec :

- FT1 : aléa moyen, crues torrentiels et ruisseaux torrentiels

Ces zones font références à des types de prescriptions différentes en fonction des différents aléas. Il y a lieu de se reporter :

- *au document graphique (pièce N°4 du PLU), où une trame en surcharge du zonage indique leur présence*
- *au préambule du règlement pour les règles applicables*

1AU-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble des zones 1AU, toutes les constructions sont interdites en dehors :

- de celles à vocation d'habitat.
- de celles à vocation de bureau
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

1AU-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone 1AU, sont admis sous conditions :

- Les terrassements de sol à condition que :
 - ils soient liés à une opération de construction
 - ils soient liés aux travaux et ouvrages nécessaires à la prévention des risques naturels ou à la gestion des eaux pluviales
- Les annexes isolées sont autorisées dans la limite d'une surface cumulée maximum de 40 m², comptabilisée à partir de la date d'approbation du PLU

L'ouverture à l'urbanisation se fera sous forme de 3 opérations d'aménagement d'ensemble distinctes et indépendantes les unes des autres telles que préciser dans les OAP n°1 secteur Pré Marais.

De plus, sur ces secteurs où ont été définies des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Les constructions et aménagements sont admis à condition qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Se superpose aux zones du PLU, des secteurs identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L151-15 (nouvelle codification), impliquant des dispositions particulières :

POUR LA MIXITE SOCIALE

La zone 1AU devra comporter à minima 20 % de logements locatifs au titre du L151-15 du code de l'urbanisme (à arrondir au nombre supérieur). Cette part de logements sera à appliquer aux opérations « A » et « B » à vocation d'habitat telles que définies dans les OAP n°1 de Pré Marais

1AU-3 ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de services.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Par ailleurs, une aire de manœuvre et d'attente doit pouvoir être aménagée en dehors de la voie de circulation. Un retrait minimum de 5 m de l'accès par rapport à l'alignement de la voie est alors exigé pour la réalisation de cette aire.

1AU-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1) L'eau potable :

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2) Assainissement :

Toute construction, existante ou à créer, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.3) Eaux pluviales :

D'une manière générale, toutes dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, sans aggraver la situation à l'aval.

En dehors des zones soumises à des risques de glissement de terrain, toutes les solutions et techniques d'infiltration des eaux devront être mises en place en priorité sur la propriété, avec, si besoin, des équipements de stockage équipés d'un système d'évacuation à débit limité afin de limiter l'apport au réseau public d'évacuation des eaux pluviales, ou, au milieu récepteur via un exutoire.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement adapté, permettant la collecte des eaux de ruissellement, sur le tènement privé, à la charge de son propriétaire.

Les pétitionnaires doivent se conformer aux prescriptions spécifiques liées à la gestion des eaux pluviales mises en préambule du présent règlement du PLU (prescriptions issues du Schéma Directeur de gestion des Eaux Pluviales annexé au présent Plan local d'urbanisme, annexes sanitaires).

4.4) Electricité

Le réseau électrique est réalisé en souterrain.

Article Abrogé

1AU-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Généralités

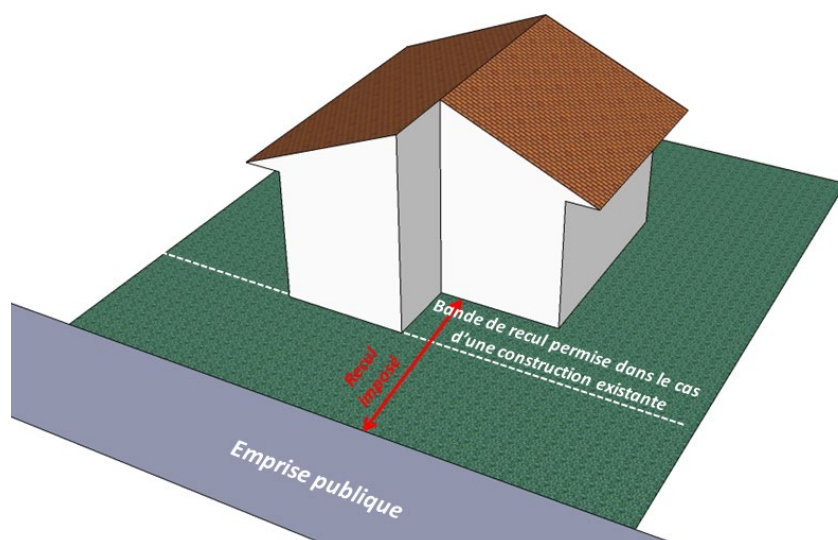
Les dispositions suivantes s'appliquent en tout point des constructions, en dehors des débords de toiture, qui surplomberont l'espace public.

6.2 - Implantation

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont l'implantation jusqu'à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement de l'emprise publique
- Soit avec un recul de 3 mètres minimum de l'alignement de l'emprise publique



1AU-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Généralités

Les règles suivantes s'appliquent en tout point de la façade, y compris pour les débords de toiture et les saillies en façades, par rapport aux limites séparatives.

7.2 Implantation

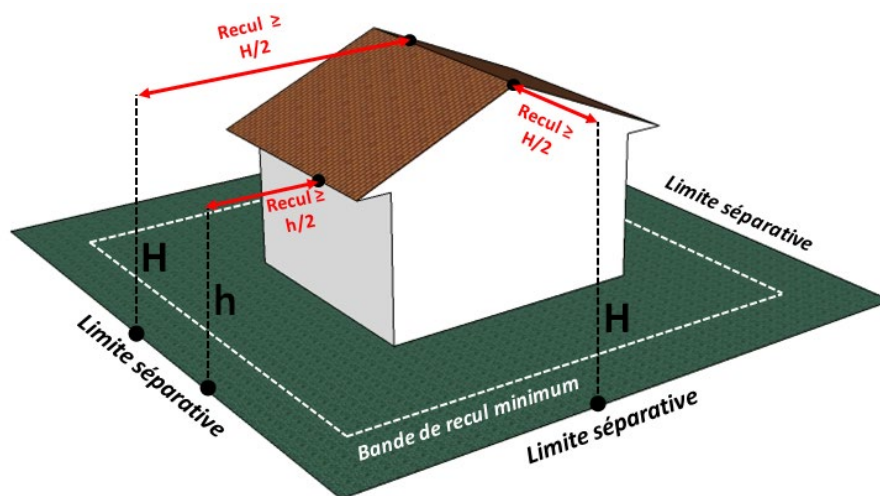
Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont l'implantation jusqu'à la limite séparative est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

Les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

L'implantation de toute autre construction s'effectuera soit :

- en limite séparative

- soit avec un recul - compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative le plus proche - au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (cf schéma ci-dessous).



Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation seront les mêmes que celles définies par rapport aux voies et emprises publiques explicitées à l'article précédent.

1AU-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions au sein d'une même propriété devront être implantées :

- soit de manière mitoyenne les unes par rapport aux autres
- soit avec une distance de 4 m minimum entre leurs points les plus proches

Cette règle ne s'applique pas pour les annexes isolées inférieures à 20 m².

1AU-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 – Généralités

Définition de l'emprise au sol :

L'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Elle se calcule par rapport à la portion de terrain concernée effectivement située en zones 1AU.

9.2 – Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 0,5.

1AU-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel.

Dans le cas d'une construction avec toiture terrasse, la hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'acrotère.

10.2 Hauteur

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux restaurations des constructions existantes dépassant la hauteur maximum fixée ci-dessous, à condition d'être effectuées dans l'enveloppe du volume existant

La hauteur des annexes isolées est limitée à 5 mètres au faîtage.

La hauteur de toute autre construction est limitée à 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.

1AU-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 – Généralités

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Rappel de l'article R111-21 du CU : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

D'une manière générale, les volumes doivent rechercher la simplicité, la cohérence avec les volumes mitoyens, ainsi qu'une harmonie d'échelle avec les volumes du site.

11.2 – Aspect des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour toute autre construction :

Volumétrie :

Le volume de la construction devra être disposé avec son faîtage principal parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau.

Les terrassements :

De manière générale, les constructions doivent rechercher la meilleure adaptation à la pente en tenant compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte, afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes tant pour la construction que pour les accès.

En particulier, les projets de construction seront conçus de manière :

- à **éviter les murs de soutènement**
- à **favoriser les implantations de constructions encastrées dans la pente (avec garage en rez-de - chaussée par exemple), tout en veillant à respecter au minimum un équilibre entre les déblais et remblais** réalisés par rapport au terrain naturel, sans apport extérieur de remblais.

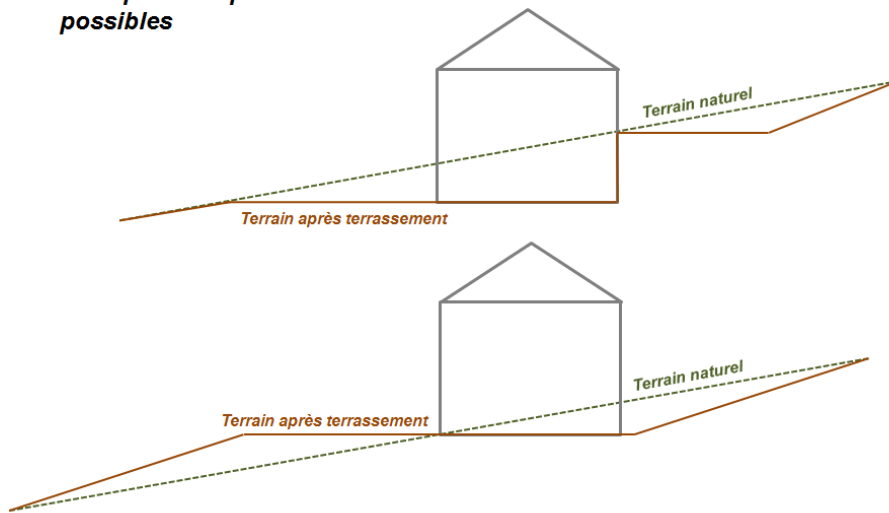
Toutefois, de manière dérogatoire, les murs de soutènement pourront être autorisés s'ils sont rendus techniquement nécessaires. Dans ce cas :

- **ces murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain** : végétalisation, traitement en harmonie avec la ou les constructions. De même, **les enrochements sont autorisés à condition d'être végétalisés**

- Ils **seront limités à 2,5 mètres de hauteur**.

- Ils **ne devront pas engendrer de modification de la situation hydrogéologique** des propriétés limitrophes

Exemples d'implantations possibles



Les façades :

Les façades des constructions principales et de leurs extensions doivent être traitées dans le même aspect et les mêmes couleurs.

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage et s'inscrire dans la même gamme de teintes et de tonalité.

Les enduits seront dans les tons clairs, avec les couleurs au choix : sable, blanc, blanc cassé, beige et ocre

Les menuiseries seront de teintes en harmonie avec la façade.

Les ouvertures de façades devront présenter une certaine ordonnance entre elles.

Le traitement des toitures :

➤ Pour les constructions principales :

Les toitures devront :

- être à deux pans (avec ou sans croupe) ou à quatre pans
- avoir une pente comprise entre 50% et 150 %.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées

Les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées dans la limite de 30% de la surface d'espace couvert.

Les couvertures seront constituées de petits éléments assemblés d'aspect tuile, de couleur brune ou terre cuite vieillie. Les velux sont autorisés.

Les toitures anciennes à coyaux doivent être conservées et réhabilitées en tuile écaille ou similaire.

Les jacobines sont admises sur les toits dont la pente est supérieure à 70 %.

Un débord de toiture de 0,5 m minimum est imposé, sauf en cas d'implantation d'un mur de la construction en limite séparative, où les débords de toiture par rapport à ce mur sont interdits.

➤ Pour les extensions et annexes isolées :

- Pour les extensions de la construction principale, elles devront être composées en harmonie avec l'architecture de la construction principale (couverture, couleur, ...). Les toitures terrasses sont toutefois autorisées dans la mesure où elles sont végétalisées.

- Pour les annexes isolées, celles-ci devront être en harmonie avec la construction principale. Les toitures à un seul pan sont interdites, sauf pour les constructions d'une surface de 20 m² maximum dont le faîtage s'appuie sur un mur existant d'une hauteur supérieure à l'annexe en question. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont végétalisées.

Les clôtures :

En cas de clôture du terrain, leur hauteur totale est limitée à 2 m et devront être composées :

- soit de grilles, grillages et/ou de haies, le tout pouvant être composé avec un mur bahut qui n'excédera alors pas 0,8 m de haut
- soit d'un mur, n'excédant pas 1,2 m de hauteur, d'aspect « pierre du pays », ou crépi.

Les portails et leurs poteaux ne sont pas limités en hauteur.

1AU-12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques (sauf accord préalable de la collectivité) et privées desservant plusieurs constructions, soit sur le site, soit à une distance maximale de 200 mètres.

Il est exigé au minimum :

- 2 emplacements par logement
- 1 emplacement par logement aidé
- 1 emplacement pour 25 m² de bureau

Ces stationnements devront être assurés sur la parcelle où est implantée la construction

De plus, il devra être mis en place des stationnements dédiés aux visiteurs, d'une capacité globale d'au minimum 0,7 places par logements prévus dans la zone. Ces stationnements pourront être prévus sur des parkings publics prévus dans les zones 1AU a et 1AUb, après accord de la mairie.

1AU-13 ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS

Toute opération de constructions ou d'aménagement, y compris les aires de stationnement, devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement par des traitements minéraux ou végétaux appropriés de leurs espaces libres, et, si nécessaire, par la création d'espaces verts correspondant à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies variées, bosquets, arbres isolés, vergers, ...).

Les plantations devront être composées (en totalité ou en partie) avec des essences variées.

Sont interdites les plantations d'espèces végétales considérées comme invasives (Renouées, Buddleia, Raisins d'Amérique....).

Les haies monospécifiques de type lauriers et thuyas, par exemple, sont proscrites.

- *A titre informatif, une liste d'essences, en préambule du présent règlement, est proposée par la Communauté Communes du Pays des Couleurs pour les plantations.* -

1AU-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé

1AU-15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Cet article n'est pas réglementé.

1AU-16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Lorsque les réseaux existent, les constructions qui choisiront de s'y raccorder, le feront en souterrain, jusqu'à la limite du domaine public en un point déterminé par les services techniques des concessionnaires.

Dans le cas contraire, tout nouveau projet à usage d'habitat devra prévoir les gaines et fourreaux jusqu'en limite du domaine public, pour un raccordement ultérieur.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Les zones agricoles (A) correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont différenciés dans la zone A, des sous-secteurs :

- **Les zones A sans indice**, à vocation principale d'activité agricole,
- **Les zones Ah**, correspondant aux secteurs agricoles en zones humides
- **Les zones Ap**, présentant une sensibilité paysagère

RISQUES NATURELS

La zone A est exposée à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur doit prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver.

Au sein de la zone A, on distingue :

- Les zones « bleues » (concernées par des risques d'aléas faibles), constructibles sous réserves de prescriptions spéciales, avec :

- Ff1 et ff2 : aléa faible et moyen, inondations en pied de versant
- fv : aléa faible, ravinement et ruissellement sur versant
- ff1 et ff2 : aléa faible d'effondrement
- fg1 et fg2 : aléa faible de glissements de terrain
- T0 et ft : aléa résiduel et aléa faible de crues torrentielles et ruissellements torrentiels

- Les zones « rouges » (concernées par des risques d'aléas moyens et forts), inconstructibles en dehors d'occupations et d'utilisations du sol spécifiques, avec :

- FI' : aléa fort, inondations en pied de versant
- FV et MV : aléa moyen, ravinement et ruissellement sur versant
- FT1 : aléa moyen et fort, crues torrentiels et ruisseaux torrentiels
- FG : aléa moyen de glissements de terrain

Ces zones font références à des types de prescriptions différentes en fonction des différents aléas. Il y a lieu de se reporter :

- au document graphique (pièce N°4 du PLU), où une trame en surcharge du zonage indique leur présence
- au préambule du règlement pour les règles applicables

A-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdite toute autre occupation ou utilisation du sol qui ne figure pas à l'article 2.

A-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions autorisées ne doivent en aucun cas entraîner pour la collectivité dans l'immédiat ou à terme des charges supplémentaires d'équipements collectifs (mise en place ou renforcement de réseaux...), ou de fonctionnement des services publics (ramassage scolaire, ordures ménagères, déneigements...).

Seul sont autorisés :

❖ Quelque soit la zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors :

- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (en assurant notamment une bonne intégration paysagère dans le site)
- que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques
- Les travaux et ouvrages techniques de nature à se préserver des risques naturels et des risques d'incendie
- Les terrassements de sol à condition qu'ils soient directement liés à une opération de construction autorisée sur la commune
- Les gîtes, à condition qu'ils soient réalisés dans un bâtiment existant
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir suivant les dispositions de l'article R421-26 du Code de l'urbanisme
- La reconstruction à l'identique de bâtiments existants, en termes de volume et d'implantation :
 - sous réserve de respecter les conditions de sécurité dans la reconstruction,
 - sous réserve du respect des règles d'implantation du présent PLU
 - sous réserve que le sinistre à l'origine de la destruction du bâtiment ne soit pas lié aux risques naturels impactant le secteur où est implanté ce bâtiment

De plus :

❖ En zone A, sans indice :

➤ Pour les constructions à vocation agricole

- Les constructions, les installations nécessaires à l'exploitation agricole
- Les logements liés à une exploitation agricole, sous les conditions définies dans le protocole « constructions en zones agricoles » (2005 - Etat/AMF, Chambre d'agriculture/CAUE) :
- la nécessité d'une présence permanente sur le site de l'exploitation doit être justifiée par ses impératifs de fonctionnement
- la pérennité de l'activité de l'exploitation doit être effective et démontrée
- les bâtiments techniques de l'exploitation doivent être préexistants
- le logement devra être intégré ou accolé à la structure du bâtiment d'activité, en particulier en l'absence d'élevage ; sinon, il sera situé à proximité immédiate
- En l'absence de disposition particulière du règlement d'urbanisme, la taille du logement sera limitée à 160 m² de surface de plancher

➤ Pour les constructions à vocation d'habitat :

Seuls sont autorisés, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité des paysages :

- L'extension des constructions principales, en une ou plusieurs opérations, à condition que la surface de plancher de la construction principale ne dépasse pas 180 m², après réalisation des extensions
- Les annexes isolées sont autorisées :
 - dans la limite d'une surface cumulée maximum de 40 m², et à une comptabilisée à partir de la date d'approbation du PLU
 - à une distance maximale de 10 m du bâtiment principal d'habitation

❖ En Aa (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation artisanale)

- L'extension et la création d'annexes accolées sont autorisées en une ou plusieurs opérations dans la limite d'une surface cumulée de 50 % de la surface de plancher de l'activité existante à la date d'approbation du PLU

❖ En Ah (secteur agricole en zone humide)

Sous réserve qu'ils n'engendrent pas d'imperméabilisation du sol en totalité ou en partie, de création de déblais/remblais, de dépôt ou d'extraction de matériaux quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie :

- Les travaux et installations légères, nécessaires à la mise en valeur écologique, ou à l'entretien du milieu
- Les haies et les clôtures à fils superposés, ou à maille, avec poteaux, pour un usage agricole

❖ En zone Ap (secteur agricole présentant une sensibilité paysagère) :

➤ Pour les constructions à vocation agricole

- Les haies et les clôtures à fils superposés, ou à maille, avec poteaux, pour un usage agricole
- Les extensions des bâtiments d'exploitations existants sont autorisées en une ou plusieurs opérations dans la limite d'une surface cumulée de 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU

➤ Pour les constructions à vocation d'habitat :

- L'extension des constructions principales, en une ou plusieurs opérations, à condition que la surface de plancher de la construction principale ne dépasse pas 180 m², après réalisation des extensions
- Les annexes isolées sont autorisées dans la limite d'une surface cumulée maximum de 40 m², comptabilisée à partir de la date d'approbation du PLU

De plus,

Se superpose aux zones du PLU, des éléments identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L123-1-5-III, impliquant des dispositions particulières :

POUR L'ARBRE ISOLE

- En dehors opérations justifiées par des motifs sanitaires ou de sécurité, toute intervention sur les arbres remarquables repérés est interdite

Se superpose aux zones du PLU, des Espaces Boisés Classés (EBC), impliquant des dispositions particulières :

POUR LES SECTEURS CLASSES EN ESPACES BOISES CLASSES

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

A-3 ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de services.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1) L'eau potable :

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2) Assainissement :

Toute construction, existante ou à créer, nécessitant un système d'évacuation des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe. En outre, tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement peut être subordonné à un prétraitement approprié et ne peut être autorisé qu'après autorisation du service gestionnaire.

En l'absence ou dans l'attente des équipements publics d'assainissement collectifs, l'autorité compétente admettra la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif.

En tout état de cause, la constructibilité sera limitée aux possibilités de mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme à la nature des sols et à la législation en vigueur.

Les effluents agricoles ne peuvent être rejetés dans les réseaux publics.

4-3) Eaux pluviales :

D'une manière générale, toutes dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, sans aggraver la situation à l'aval.

En dehors des zones soumises à des risques de glissement de terrain, toutes les solutions et techniques d'infiltration des eaux devront être mises en place en priorité sur la propriété, avec, si besoin, des équipements de stockage équipés d'un système d'évacuation à débit limité afin de limiter l'apport au réseau public d'évacuation des eaux pluviales, ou, au milieu récepteur via un exutoire.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement adapté, permettant la collecte des eaux de ruissellement, sur le tènement privé, à la charge de son propriétaire.

Les pétitionnaires doivent se conformer aux prescriptions spécifiques liées à la gestion des eaux pluviales mises en préambule du présent règlement du PLU (prescriptions issues du Schéma Directeur de gestion des Eaux Pluviales annexé au présent Plan local d'urbanisme, annexes sanitaires).

4-4) Electricité

Le réseau électrique est réalisé en souterrain.

A-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé

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

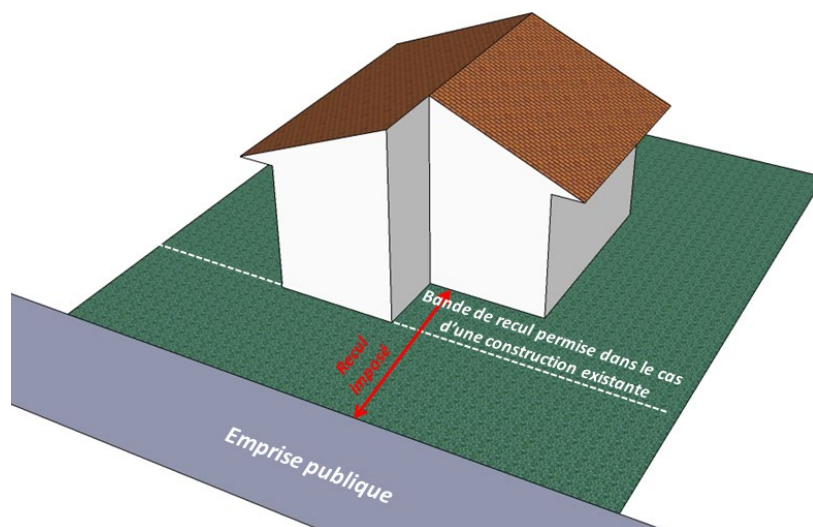
6.1 – Généralités

Les règles suivantes s'appliquent en tout point des constructions, y compris pour les débords de toiture et les saillies en façades, par rapport à l'axe de la voie ou de l'emprise publique.

6.2 Implantation

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont l'implantation jusqu'à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

Dans le cas d'une construction existante dont le recul est à moins de 3 mètres de l'alignement de l'emprise publique, l'extension de cette dernière ne doit pas aggraver la situation en réduisant davantage le recul créé par la construction existante.



Dans les autres cas,

- **les constructions à vocation agricole** doivent s'implanter avec un recul de 10 m minimum de l'alignement de l'emprise publique.
- **les constructions à vocation autre qu'agricole** doivent s'implanter avec un recul de 3 m minimum de l'alignement de l'emprise publique (y compris en zone Aa)

A-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Généralités

Les règles suivantes s'appliquent en tout point de la façade, y compris pour les débords de toiture et les saillies en façades, par rapport aux limites séparatives.

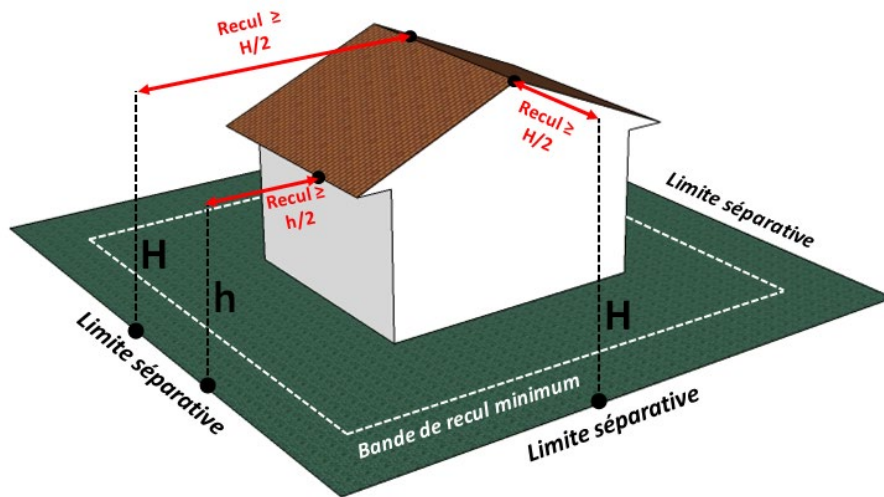
7.2 Implantation

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont l'implantation jusqu'à la limite séparative est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

Dans les autres cas,

- **l'implantation d'une construction à vocation agricole** s'effectuera avec un recul - compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative le plus proche - au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres (cf schéma ci-dessous).
- **l'implantation de toute autre construction** s'effectuera avec un recul - compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative le plus proche - au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (cf schéma ci-dessous).

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation seront les mêmes que celles définies par rapport aux voies et emprises publiques explicitées à l'article précédent.



❖ En zone Aa (vocation artisanale)

- l'implantation des annexes et des extensions est libre, et pourra se faire en limite séparative.

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

Cet article n'est pas réglementé.

A-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 – Généralités

Définition de l'emprise au sol :

L'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Elle se calcule par rapport à la portion de terrain concernée effectivement située en zones A

9.2 – Emprise au sol

Pour les constructions à vocation d'habitat, l'emprise au sol est limitée à 0,5.

A-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Généralités

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel.

10.2 Hauteur maximale

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux restaurations des constructions existantes dépassant la hauteur maximum fixée ci-dessous, à conditions d'être effectuées dans l'enveloppe du volume existant

La hauteur est limitée à :

- Pour les bâtiments à usage d'habitation : 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère
- Pour les annexes isolées des habitats : 5 mètres au faîtage
- Pour les bâtiments à usage agricole : 10 mètres à l'égout de toiture
- Pour les tunnels agricoles : 6 mètres

❖ En zone Aa (vocation artisanale)

La hauteur des extensions et des annexes est limitée à celle du bâtiment principal existant.

A-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 – Généralités

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Rappel de l'article R111-21 du CU : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

D'une manière générale, les volumes doivent rechercher la simplicité, la cohérence avec les volumes mitoyens, ainsi qu'une harmonie d'échelle avec les volumes du site. En particulier les architectures étrangères au secteur (type chalet en rondins, ...) sont proscrites.

11.2 – Aspect des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

➤ **Pour les constructions à usage agricole**

Les terrassements :

De manière générale, les constructions doivent rechercher la meilleure adaptation à la pente en tenant compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte, afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes tant pour la construction que pour les accès.

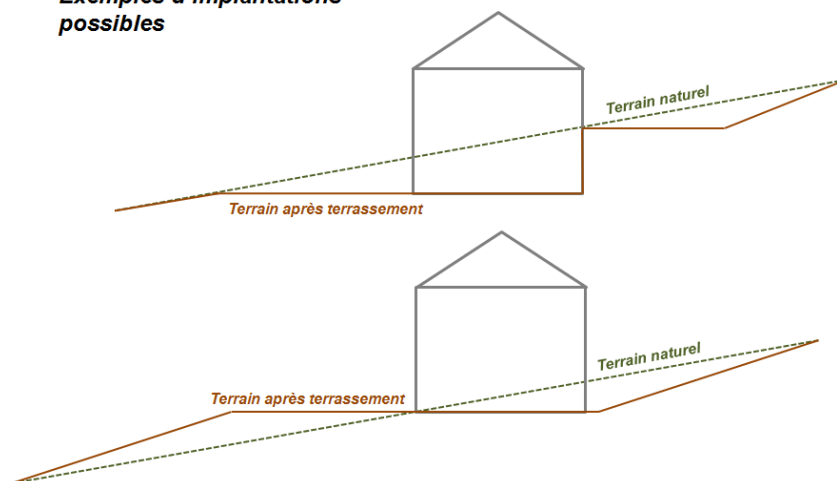
En particulier, les projets de construction seront conçus de manière :

- à **éviter les murs de soutènement**
- à **favoriser les implantations de constructions encastrées dans la pente (avec garage en rez-de - chaussée par exemple), tout en veillant à respecter au minimum un équilibre entre les déblais et remblais** réalisés par rapport au terrain naturel, sans apport extérieur de remblais.

Toutefois, de manière dérogatoire, les murs de soutènement pourront être autorisés s'ils sont rendus techniquement nécessaires. Dans ce cas :

- **ces murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain** : végétalisation, traitement en harmonie avec la ou les constructions. De même, **les enrochements sont autorisés à condition d'être végétalisés**
- Ils **seront limités à 2,5 mètres de hauteur.**
- Ils **ne devront pas engendrer de modification de la situation hydrogéologique** des propriétés limitrophes

Exemples d'implantations possibles



Les façades :

Les façades des constructions principales et de leurs extensions doivent être traitées dans le même aspect et les mêmes couleurs.

Les couleurs vives sont interdites.

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec l'environnement naturel et s'inscrire dans la même gamme de teintes et de tonalité.

Les menuiseries seront de teintes en harmonie avec la façade.

Le traitement des toitures :

Les toitures devront :

- être à deux pans (avec ou sans croupe) ou à quatre pans
- avoir une pente comprise entre 20% et 100 %.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées

Les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées dans la limite de 30% de la surface d'espace couvert.

Les extensions et les annexes isolées devront être composées en harmonie avec l'architecture de la construction principale (couverture, couleur, ...).

➤ Pour les constructions à usage d'habitation

Les terrassements :

De manière générale, les constructions doivent rechercher la meilleure adaptation à la pente en tenant compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte, afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes tant pour la construction que pour les accès.

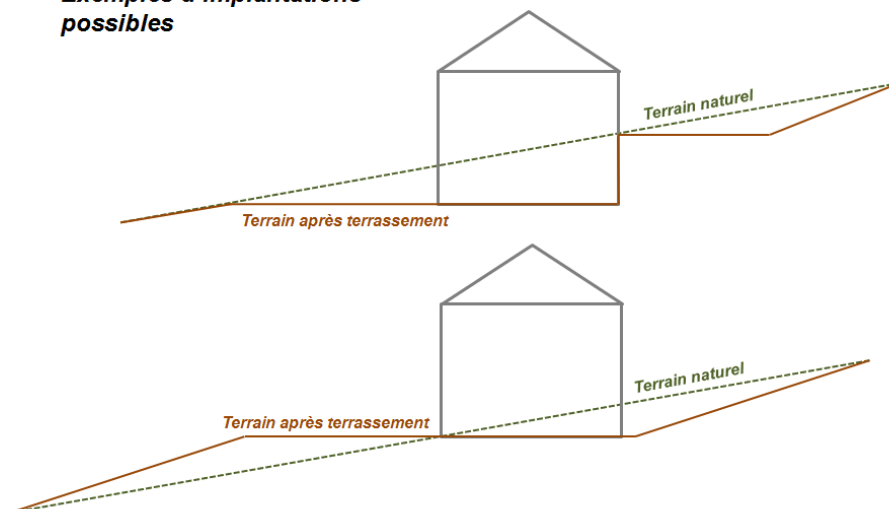
En particulier, les projets de construction seront conçus de manière :

- à **éviter les murs de soutènement**
- à **favoriser les implantations de constructions encastrées dans la pente (avec garage en rez-de-chaussée par exemple), tout en veillant à respecter au minimum un équilibre entre les déblais et remblais** réalisés par rapport au terrain naturel, sans apport extérieur de remblais.

Toutefois, de manière dérogatoire, les murs de soutènement pourront être autorisés s'ils sont rendus techniquement nécessaires. Dans ce cas :

- **ces murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain** : végétalisation, traitement en harmonie avec la ou les constructions. De même, **les enrochements sont autorisés à condition d'être végétalisés**
- Ils **seront limités à 2,5 mètres de hauteur.**
- Ils **ne devront pas engendrer de modification de la situation hydrogéologique** des propriétés limitrophes

Exemples d'implantations possibles



Les façades :

Les façades des constructions principales et de leurs extensions doivent être traitées dans le même aspect et les mêmes couleurs.

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage et s'inscrire dans la même gamme de teintes et de tonalité.

Les enduits seront dans les tons clairs, avec les couleurs au choix : sable, blanc, blanc cassé, beige et ocre

Les menuiseries seront de teintes en harmonie avec la façade.

Les ouvertures de façades devront présenter une certaine ordonnance entre elles.

Le traitement des toitures :

➤ Pour les constructions principales :

Les toitures devront :

- être à deux pans (avec ou sans croupe) ou à quatre pans
- avoir une pente comprise entre 50% et 150 %.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées

Les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées dans la limite de 30% de la surface d'espace couvert.

Les couvertures seront constituées de petits éléments assemblés d'aspect tuile, de couleur brune ou terre cuite vieillie. Les velux sont autorisés.

Les toitures anciennes à coyaux doivent être conservées et réhabilitées en tuile écaïlle ou similaire.

Les jacobines sont admises sur les toits dont la pente est supérieure à 70 %.

Un débord de toiture de 0,5 m minimum est imposé, sauf en cas d'implantation d'un mur de la construction en limite séparative ou d'emprise publique, où les débords de toiture par rapport à ce mur sont interdits.

➤ Pour les extensions et annexes isolées :

- Pour les extensions de la construction principale, elles devront être composées en harmonie avec l'architecture de la construction principale (couverture, couleur, ...). Les toitures terrasses sont toutefois autorisées dans la mesure où elles sont végétalisées.

- Pour les annexes isolées, celles-ci devront être en harmonie avec la construction principale. Les toitures à un seul pan sont interdites, sauf pour les constructions d'une surface de 20 m² maximum dont le faîtage s'appuie sur un mur existant d'une hauteur supérieure à l'annexe en question. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont végétalisées.

Les clôtures :

En cas de clôture du terrain, leur hauteur totale est limitée à 2 m et devront être composées uniquement de haies végétales.

Les portails et leurs poteaux sont toutefois autorisés, et ne sont pas limités en hauteur.

A-12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules :

- doit correspondre aux besoins de l'opération envisagée
- doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

A-13 ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS

Toute opération de constructions ou d'aménagement, y compris les aires de stationnement, devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement par des traitements minéraux ou végétaux appropriés de leurs espaces libres, et, si nécessaire, par la création d'espaces verts correspondants à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies variées, bosquets, arbres isolés, vergers..).

Les plantations devront être composées (en totalité ou en partie) avec des essences variées.

Sont interdites les plantations d'espaces végétales considérées comme invasives (Renouées, Buddleia, Raisins d'Amérique....).

Les haies monospécifiques de type lauriers et thuyas, par exemple, sont proscrites.

- *A titre informatif, une liste d'essences, en préambule du présent règlement, est proposée par la Communauté Communes du Pays des Couleurs pour les plantations.* -

A-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé

A-15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Cet article n'est pas réglementé.

A-16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Lorsque les réseaux existent, les constructions auront l'obligation de s'y raccorder, en souterrain, jusqu'à la limite du domaine public en un point déterminé par les services techniques des concessionnaires.

Dans le cas contraire, tout projet le nécessitant devra prévoir les gaines et fourreaux jusqu'en limite du domaine public, pour un raccordement ultérieur.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Les zones naturelles et forestières (N) correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique
- soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espaces naturels.

Sont différenciés dans la zone N, des sous-secteurs :

- **Les zones N sans indice**, correspondant à l'ensemble des secteurs à dominante naturelle et forestière,
- **Les zones Nepl**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée correspondant à la zone d'équipements publics et de loisirs
- **Les zones Nh**, correspondant aux secteurs agricoles en zones humides

RISQUES NATURELS

La zone N est exposée à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur doit prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver.

Au sein de la zone N, on distingue :

- Les zones « bleues » (concernées par des risques d'aléas faibles), constructibles sous réserves de prescriptions spéciales, avec :

- o FI' : aléa faible, inondations en pied de versant
- o fv : aléa faible, ravinement et ruissellement sur versant
- o ff1 et ff2 : aléa faible d'effondrement
- o ft : aléa faible, crues torrentiels et ruisseaux torrentiels
- o fg1 et fg2 : aléa faible de glissements de terrain

- Les zones « rouges » (concernées par des risques d'aléas moyens et forts), inconstructibles en dehors d'occupations et d'utilisations du sol spécifiques, avec :

- o FI' : aléa fort, inondations en pied de versant
- o FV et MV : aléa moyen, ravinement et ruissellement sur versant
- o FT1 : aléa moyen et fort, crues torrentiels et ruisseaux torrentiels
- o FG : aléa moyen de glissements de terrain

Ces zones font références à des types de prescriptions différentes en fonction des différents aléas. Il y a lieu de se reporter :

- au document graphique (pièce N°4 du PLU), où une trame en surcharge du zonage indique leur présence
- au préambule du règlement pour les règles applicables

N-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdite toute autre occupation ou utilisation du sol qui ne figure pas à l'article 2.

N-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions autorisées ne doivent en aucun cas entraîner pour la collectivité dans l'immédiat ou à terme des charges supplémentaires d'équipements collectifs (mise en place ou renforcement de réseaux...), ou de fonctionnement des services publics (ramassage scolaire, ordures ménagères, déneigements...).

Seuls sont autorisés :

❖ Quelque soit la zone N

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors :
 - qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées,
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (en assurant notamment une bonne intégration paysagère dans le site)
 - que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques
- Les travaux et ouvrages techniques de nature à se préserver des risques naturels et des risques d'incendie
- Les terrassements de sol à condition qu'ils soient directement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics (bassins de rétention, ouvrages hydrauliques...) sur la commune
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir suivant les dispositions de l'article R421-26 du Code de l'urbanisme

De plus :

❖ En zone N, sans indice :

➤ Pour les constructions et l'occupation du sol forestières :

- Les coupes liées à l'exploitation forestière, conformément au code forestier, et sous réserve de respecter les classements EBC (espaces boisés classés)
- Les coupes à blanc sont autorisées uniquement :
 - sur les emprises nécessaires pour permettre des travaux ou la réalisation d'ouvrages techniques, d'intérêt collectif, dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement et sous réserve de prendre toutes les dispositions nécessaires pour ne pas aggraver les risques naturels
 - pour permettre tous travaux et réalisation d'ouvrages techniques en vue de se prémunir contre les risques naturels et les risques d'incendie

➤ Pour les constructions à vocation d'habitat :

Seuls sont autorisés, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité des paysages :

- L'extension des constructions principales, en une ou plusieurs opérations, à condition que la surface de plancher de la construction principale ne dépasse pas 180 m², après réalisation des extensions
- Les annexes isolées sont autorisées :
 - dans la limite d'une surface cumulée maximum de 40 m², et à une comptabilisée à partir de la date d'approbation du PLU
 - à une distance maximale de 10 m du bâtiment principal d'habitation

❖ En zone Nepl (équipements publics et de loisirs)

- Les équipements publics et installations à vocation de loisir
- Les ouvrages, installations et constructions liées et nécessaires à la création ou au fonctionnement d'une station d'épuration des eaux usées

❖ En zone Nh (secteur naturel en zone humide)

Sous réserve qu'ils n'engendrent pas d'imperméabilisation du sol en totalité ou en partie, de création de déblais/remblais, de dépôt ou d'extraction de matériaux quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie :

- Les travaux et installations légères, nécessaires à la mise en valeur écologique, ou à l'entretien du milieu
- Les haies et les clôtures à fils superposés, ou à maille, avec poteaux, pour un usage agricole

De plus,

Se superpose aux zones du PLU, des Espaces Boisés Classés (EBC), impliquant des dispositions particulières :

POUR LES SECTEURS CLASSES EN ESPACES BOISES CLASSES

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préfectorale dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

N-3 ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de services.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

N-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1) L'eau potable :

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2) Assainissement :

Toute construction, existante ou à créer, nécessitant un système d'évacuation des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe. En outre, tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement peut être subordonné à un prétraitement approprié et ne peut être autorisé qu'après autorisation du service gestionnaire.

En l'absence ou dans l'attente des équipements publics d'assainissement collectifs, l'autorité compétente admettra la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif.

En tout état de cause, la constructibilité sera limitée aux possibilités de mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme à la nature des sols et à la législation en vigueur.

4-3) Eaux pluviales :

D'une manière générale, toutes dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, sans aggraver la situation à l'aval.

En dehors des zones soumises à des risques de glissement de terrain, toutes les solutions et techniques d'infiltration des eaux devront être mises en place en priorité sur la propriété, avec, si besoin, des équipements de stockage équipés d'un système d'évacuation à débit limité afin de limiter l'apport au réseau public d'évacuation des eaux pluviales, ou, au milieu récepteur via un exutoire.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique doit faire l'objet d'un aménagement adapté, permettant la collecte des eaux de ruissellement, sur le tènement privé, à la charge de son propriétaire.

Les pétitionnaires doivent se conformer aux prescriptions spécifiques liées à la gestion des eaux pluviales mises en préambule du présent règlement du PLU (prescriptions issues du Schéma Directeur de gestion des Eaux Pluviales annexé au présent Plan local d'urbanisme, annexes sanitaires).

4-4) Electricité

Le réseau électrique est réalisé en souterrain.

N-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article abrogé

N-6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

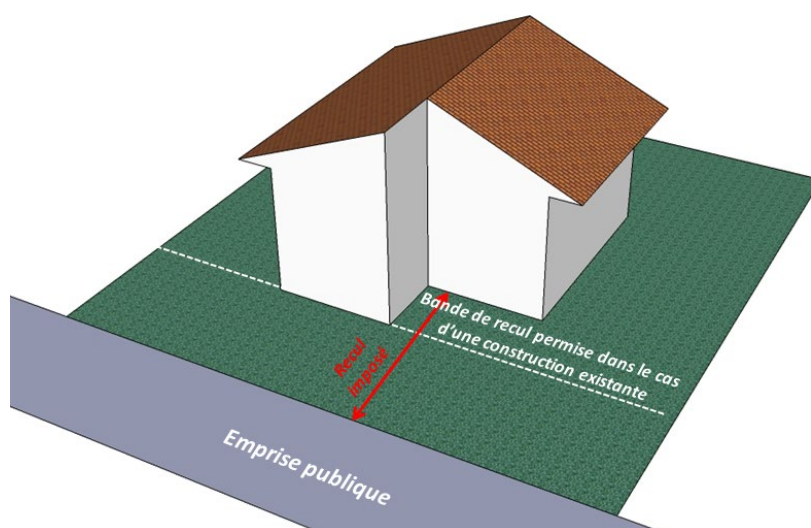
6.1 – Généralités

Les règles suivantes s'appliquent en tout point des constructions, y compris pour les débords de toiture et les saillies en façades, par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

6.2 Implantation

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont l'implantation jusqu'à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 3 m minimum de l'alignement de l'emprise publique.



Plus spécifiquement,

❖ En zone Nepl (équipements publics et de loisirs)

Les constructions et installations autorisées pourront s'implanter jusqu'à l'alignement de l'emprise publique.

N-7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

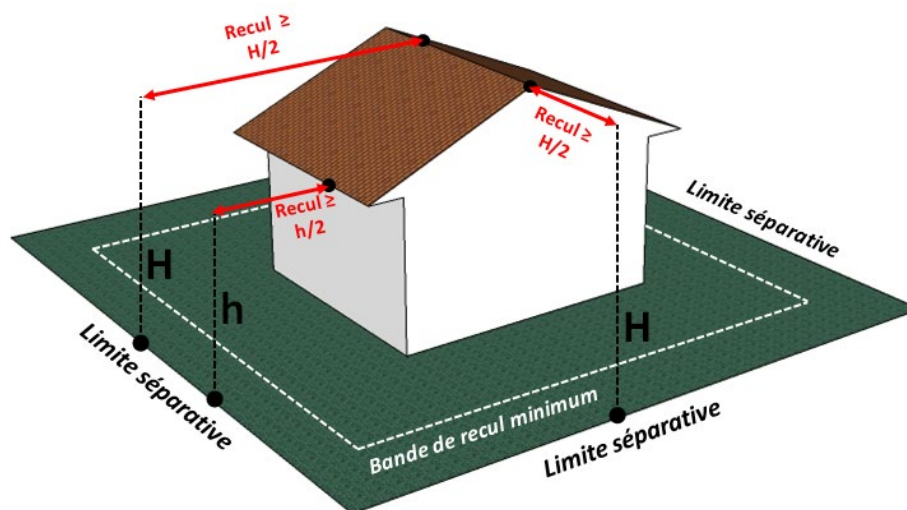
7.1 – Généralités

Les règles suivantes s'appliquent en tout point de la façade, y compris pour les débords de toiture et les saillies en façades, par rapport aux limites séparatives.

7.2 Implantation

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont l'implantation jusqu'à la limite séparative est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

L'implantation de toute autre construction s'effectuera avec un recul - compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative le plus proche - au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (cf schéma ci-dessous).



Plus spécifiquement,

❖ En zone Nepl (équipements publics et de loisirs)

Les constructions et installations autorisées pourront s'implanter jusqu'en limite séparative.

N-8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Cet article n'est pas règlementé.

N-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS / COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

9.1 – Généralités

Définition de l'emprise au sol :

L'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Elle se calcule par rapport à la portion de terrain concernée effectivement située en zones N (indicée ou non)

9.2 – Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 0,5.

N-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel.

10.2 Hauteur

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux restaurations des constructions existantes dépassant la hauteur maximum fixée ci-dessous, à condition d'être effectuées dans l'enveloppe du volume existant

❖ En zone N sans indice

La hauteur des constructions à vocation d'habitat est limitée à 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.

❖ En zone Nepl (équipements publics et de loisirs)

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres au faîtage.

N-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 – Généralités

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Rappel de l'article R111-21 du CU : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

D'une manière générale, les volumes doivent rechercher la simplicité, la cohérence avec les volumes mitoyens, ainsi qu'une harmonie d'échelle avec les volumes du site. En particulier les architectures étrangères au secteur (type chalet en rondins, ...) sont proscrites.

11.2 – Aspect des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **Pour les constructions à usage d'habitation**

Les terrassements :

De manière générale, les constructions doivent rechercher la meilleure adaptation à la pente en tenant compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte, afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes tant pour la construction que pour les accès.

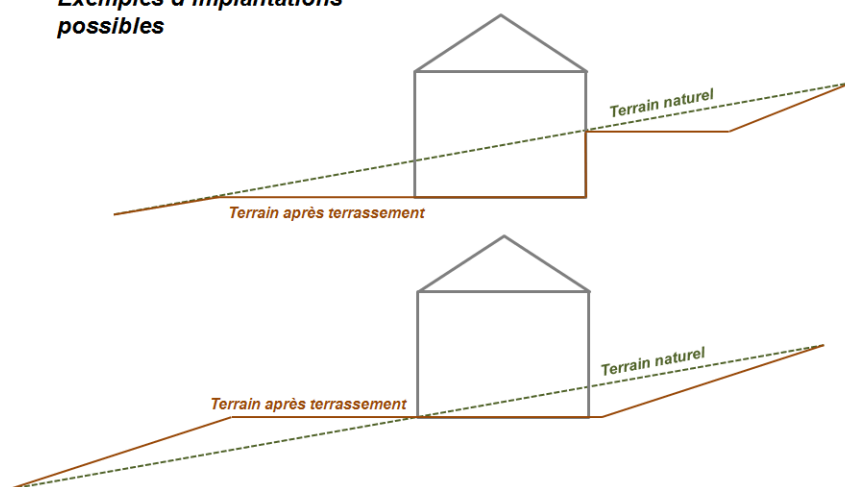
En particulier, les projets de construction seront conçus de manière :

- à éviter les murs de soutènement
- à favoriser les implantations de constructions encastrées dans la pente (avec garage en rez-de - chaussée par exemple), tout en veillant à respecter au minimum un équilibre entre les déblais et remblais réalisés par rapport au terrain naturel, sans apport extérieur de remblais.

Toutefois, de manière dérogatoire, les murs de soutènement pourront être autorisés s'ils sont rendus techniquement nécessaires. Dans ce cas :

- ces murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : végétalisation, traitement en harmonie avec la ou les constructions. De même, les enrochements sont autorisés à condition d'être végétalisés
- Ils seront limités à 2,5 mètres de hauteur.
- Ils ne devront pas engendrer de modification de la situation hydrogéologique des propriétés limitrophes

Exemples d'implantations possibles



Les façades :

Les façades des constructions principales et de leurs extensions doivent être traitées dans le même aspect et les mêmes couleurs.

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage et s'inscrire dans la même gamme de teintes et de tonalité.

Les enduits seront dans les tons clairs, avec les couleurs au choix : sable, blanc, blanc cassé, beige et ocre

Les menuiseries seront de teintes en harmonie avec la façade.

Les ouvertures de façades devront présenter une certaine ordonnance entre elles.

Le traitement des toitures :

- Pour les constructions principales :

Les toitures devront :

- être à deux pans (avec ou sans croupe) ou à quatre pans
- avoir une pente comprise entre 50% et 150 %.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées

Les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées dans la limite de 30% de la surface d'espace couvert.

Les couvertures seront constituées de petits éléments assemblés d'aspect tuile, de couleur brune ou terre cuite vieillie. Les velux sont autorisés.

Les toitures anciennes à coyaux doivent être conservées et réhabilitées en tuile écaille ou similaire.

Les jacobines sont admises sur les toits dont la pente est supérieure à 70 %.

Un débord de toiture de 0,5 m minimum est imposé, sauf en cas d'implantation d'un mur de la construction en limite séparative ou d'emprise publique, où les débords de toiture par rapport à ce mur sont interdits.

➤ Pour les extensions et annexes isolées :

- Pour les extensions de la construction principale, elles devront être composées en harmonie avec l'architecture de la construction principale (couverture, couleur, ...). Les toitures terrasses sont toutefois autorisées dans la mesure où elles sont végétalisées.

- Pour les annexes isolées, celles-ci devront être en harmonie avec la construction principale. Les toitures à un seul pan sont interdites, sauf pour les constructions d'une surface de 20 m² maximum dont le faîtage s'appuie sur un mur existant d'une hauteur supérieure à l'annexe en question. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles sont végétalisées.

Les clôtures :

En cas de clôture du terrain, leur hauteur totale est limitée à 2 m et devront être composées uniquement de haies végétales.

Les portails et leurs poteaux sont toutefois autorisés, et ne sont pas limités en hauteur.

N-12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules :

- doit correspondre aux besoins de l'opération envisagée
- doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

N-13 ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS

Toute opération de constructions ou d'aménagement, y compris les aires de stationnement, devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement par des traitements minéraux ou végétaux appropriés de leurs espaces libres, et, si nécessaire, par la création d'espaces verts correspondants à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies variées, bosquets, arbres isolés, vergers..).

Les plantations devront être composées (en totalité ou en partie) avec des essences variées.

Sont interdites les plantations d'espaces végétales considérées comme invasives (Renouées, Buddleia, Raisins d'Amérique....).

Les haies monospécifiques de type lauriers et thuyas, par exemple, sont prosrites.

- *A titre informatif, une liste d'essences, en préambule du présent règlement, est proposée par la Communauté Communes du Pays des Couleurs pour les plantations.* -

De plus,

❖ En zone Nepl (équipements publics et de loisirs)

9.1 – Généralités

Définition du Coefficient de Biotope par Surface :

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) désigne la part de surface éco aménageable (surface favorable à la nature et non imperméabilisée) par rapport au tènement.

9.2 – Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

Le CBS sera d'au minimum 0,6.

N-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé

N-15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Cet article n'est pas réglementé.

N-16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Lorsque les réseaux existent, les constructions qui choisiront de s'y raccorder, le feront en souterrain, jusqu'à la limite du domaine public en un point déterminé par les services techniques des concessionnaires.

Dans le cas contraire, tout projet le nécessitant devra prévoir les gaines et fourreaux jusqu'en limite du domaine public, pour un raccordement ultérieur.