

SAINT-ANDRE-D'APCHON

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Pièce 3.1 - PLU approuvé par délibération du conseil municipal du 12 décembre 2016

Modification simplifiée n°1 :

Modification simplifiée n°2 :





SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II : LES ZONES URBAINES	15
Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ub	17
Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uc SOUS SECTEUR 1	28
Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uc SOUS SECTEUR 2	38
Chapitre 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue	48
Chapitre 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UI	58
TITRE III : LES ZONES A URBANISER	67
Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU	68
Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AUI	76
TITRE IV : LA ZONE AGRICOLE	79
Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ac	80
Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Av	89
Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR An	98
TITRE V : LA ZONE NATURELLE	103
Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N (SAUF SECTEURS Ng et NI)	104
Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ng et NI	110



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles R. 123-4 à R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT-ANDRE D'APCHON du département de la Loire.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme
 - R. 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
 - R. 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
 - R. 111-5 : respect des préoccupations d'environnement ;
 - R. 111-21 : respect du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, de la conservation des perspectives monumentales.
2. L'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme

Aux termes de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme relatif aux entrées de ville, « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »



3. Les articles L. 111.9, L. 111.10 et L. 123.6 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.
4. L'article L. 421-6 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
5. Les servitudes d'utilité publique.
6. Le plan de zonage d'assainissement collectif en vigueur depuis mai 2000 : Conformément à la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, article 35-III et au décret n°94-469 du 3 juin 1994, articles 2, 3 et 4 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées, et en application de l'article 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, la commune de SAINT-ANDRE D'APCHON a délimité les zones de son territoire. Le bourg ainsi que les secteurs d'habitation périphériques sont raccordés à l'assainissement collectif. Le réseau d'assainissement est raccordé une station d'épuration de type boues activées fonctionnant en aération prolongée d'une capacité de 2000 eq/habitants située à Sarcey.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U.

Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU.

Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre A.

Les zones naturelles :

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N.

Le plan du règlement comporte aussi les dispositions suivantes :

Les emplacements réservés :

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans le dossier de PLU.



Article 4 : Adaptations mineures

L'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme les définit comme suit : « Les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

Article 5 : Champ d'application des articles 1 à 16

Les articles 1 à 16 du présent règlement s'appliquent :

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

Article 6 : Aspect extérieur

A titre indicatif à l'intérieur du périmètre des Monuments Historiques, les prescriptions édictées ci-après s'appliquent, (se reporter au plan des servitudes d'utilité publique) :

Toute autorisation administrative au titre de l'urbanisme devra être soumise pour avis conforme à l'Architecte des Bâtiments de France.

Tenue des parcelles :

Les constructions, quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérés.

Constructions :

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage urbain existant.

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes
- harmonie des volumes
- harmonie des couleurs
- intégration dans le site
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit

Adaptation au terrain

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle sont autorisés.



Toitures :

Les toitures des bâtiments d'habitation devront être de 2 versants minimum dans le sens convexe. Les toitures terrasses peuvent être autorisées pour les constructions annexes accolées au bâtiment principal. Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

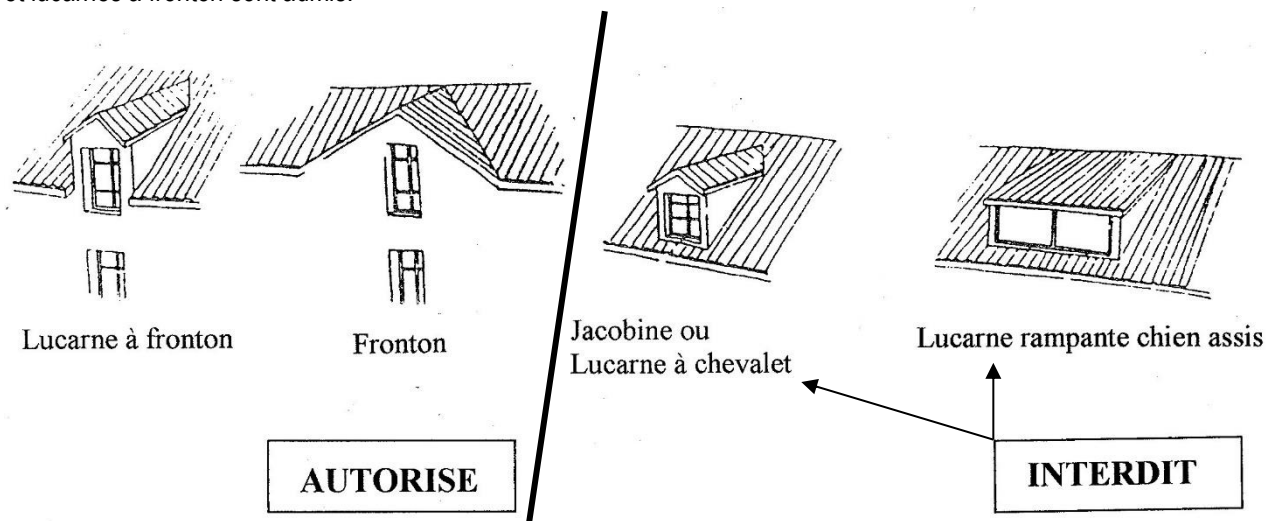
Les constructions doivent être couvertes avec des toitures dont les pentes sont comprises entre 30 et 50%.

La couverture sera exécutée avec des tuiles mécaniques en terre cuite de couleur rouge.

Les couvertures des extensions devront être en harmonie avec les matériaux des bâtiments principaux.

Le remplacement à l'identique pour les matériaux de couverture est autorisé.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis et jacobine). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton sont admis.



Les dispositions concernant les pentes et les couvertures de toiture ne s'appliquent pas pour les toitures terrasse, les pergolas, les vérandas et les couvertures des piscines.

Ouvertures :

Les baies et les ouvertures créées à l'exception des vitrines commerciales, les garages et les portes cochères auront la proportion d'un rectangle vertical tel que le rapport hauteur/largeur soit égal ou supérieur à 1,4 (ex : pour une largeur de 1m, la hauteur sera de 1,40m, y compris pièce d'appui du dormant, rejingot, pente de la coudière et cadre compris).

Les baies coulissantes auront une largeur maximale de 2 mètres et pourront être réalisées en aluminium laqué, le blanc étant exclu.

Les proportions des ouvertures du bâti ancien devront être conservées lors des travaux de rénovation.



Façades commerciales :

La composition des façades commerciales devra présenter des lignes simples et mettre en valeur les éléments de construction ancienne.

Murs ou enduits :

Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites.

Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont rigoureusement pros crits. Les briques creuses et les agglomérés doivent obligatoirement être enduits.

Le ciment gris, le ton blanc, les tons vifs, la tyrolienne, les finitions projetées et écrasées, ainsi que les arêtes de finition en PVC ou métallique sont exclus.

Menuiseries extérieures :

La pose de menuiserie en PVC et de caissons extérieurs de volets roulants est exclue en périmètre protégé. Les tons vifs et le blanc sont exclus.

Clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront le moins visible possible et constituées :

- d'un grillage dont la hauteur n'excède pas 1,60 m, doublé éventuellement d'une haie vive d'essences locales ou des grillages de couleur neutre
- d'un mur bas d'une hauteur comprise entre 0,40 m et 0,80 m, traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, surmonté d'un garde-corps. La hauteur maximum est fixée à 1,60 m.
- d'un mur haut traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux d'une hauteur maximum de 1,60 m maximum.

D'une manière générale, les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisants sont interdits.

Architecture de caractère et architecture contemporaine :

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

En dehors du périmètre de protection des Monuments Historiques, les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti de la Commune, afin de préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement existant.

Adaptation au terrain

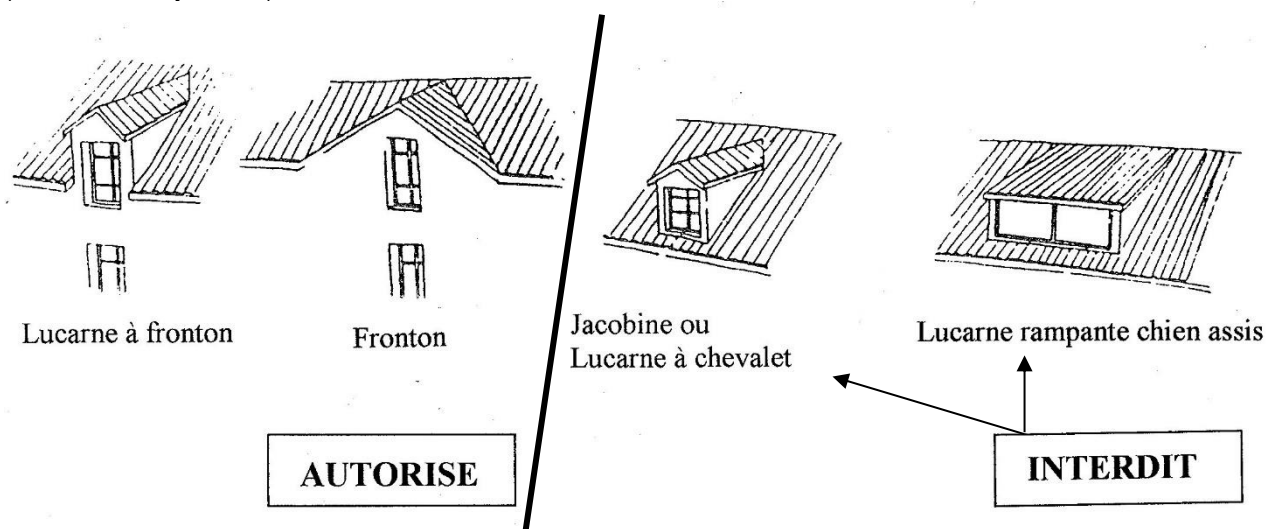
Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle sont autorisés.



Toitures :

Les constructions doivent être couvertes avec des toitures dont les pentes sont comprises entre 25% et 50%.

Pour l'ensemble des constructions et extensions, les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis et jacobine). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton sont admis.



Nouvelles constructions et rénovations complètes (bâtiments principaux et annexes) :

Les constructions présentant une toiture à un seul pan doivent être adossées à un mur de clôture haut et l'emprise au sol ne doit pas dépasser 15 m². L'usage de ces constructions est strictement limité à l'agricole ou à l'habitat.

Les constructions principales présenteront une toiture terrasse ou une toiture comprenant au minimum deux pans. Cette règle s'applique aux extensions des constructions principales présentant une emprise au sol supérieure à 50m². Les extensions d'une emprise au sol inférieure à 50 m² peuvent présenter une toiture à un seul pan.

Les débords de toit en pignon seront limités à 0,5 m.

Les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés, comme aspect et comme couleur, aux tuiles plate ou de type romane de couleur rouge terre cuite ou rouge nuancé.

Les couleurs trop vives ou trop pâles et les tuiles panachées sont interdites.

Réparation ou rénovation partielle (bâtiments principaux et annexes) :

Le remplacement à l'identique pour les matériaux de couverture est autorisé dans le cadre des rénovations partielles de toiture.

Murs ou enduits :

Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites.



Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont rigoureusement proscrits. Les constructions d'ossature bois sont autorisées, sauf les chalets.

Les enduits de couleur vive, blanche, à gros relief, ainsi que le ciment gris sont à exclure.

Lorsque ces bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur sable de pays rappelant les nuances du bâti ancien pour lequel était utilisé le sable de gore.

Pour l'ensemble des constructions et extensions, se reporter au nuancier déposé en Mairie.

Locaux annexes, extensions, éléments climatiques:

Les bâtiments annexes et les extensions seront crépis de couleur sable de pays dans la même nuance que l'existant.

Lorsqu'il existe un bâtiment principal ne répondant pas aux normes énoncées ci-dessus, les extensions et les bâtiments annexes pourront être réalisés avec des matériaux et des couleurs similaires à ceux du bâtiment existant s'ils présentent un aspect satisfaisant.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaire, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

Clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront le moins visible possible et ne dépasseront pas une hauteur de 1,60 mètre.

D'une manière générale, les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisants sont interdits.

Architectures sans tradition locale

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.

Les constructions d'abris de jardin en bois traité sont autorisées à condition que leur surface soit inférieure à 15m².

Architecture de caractère et architecture contemporaine

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

Toute composition architecturale de conception différente des prescriptions ci-dessus devra être soumise pour l'avis conforme à l'autorité compétente.



Article 7 : Accès et voiries

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre de l'article L.113-2 du Code de la voirie routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance, en application de l'article R.111-6 du Code de l'urbanisme.

Si les conditions de sécurité de la route départementale ne sont pas réunies, l'autorisation peut être refusée ou des prescriptions d'aménagements peuvent être imposées.

En rase campagne jusqu'aux limites d'agglomération, le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers. Le regroupement des accès est à privilégier. Un seul accès est accordé par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.

L'implantation des accès doit respecter des dispositions techniques de visibilité et de lisibilité afin de garantir la sécurité des usagers utilisateurs de l'accès et ceux circulant sur la route départementale.

Lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité et au fonctionnement du carrefour, les nouveaux accès sont interdits à leur proximité (recul de quinze mètres recommandé).

Article 8 : Définitions

Accès et voirie

Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade donnant sur la voie. La voirie, qu'elle soit publique ou privée, permet de circuler et d'atteindre les différents accès aux parcelles d'accueil des constructions et installations. Une servitude de passage est considérée comme un accès.

Adaptation

Une adaptation est un agrandissement du bâtiment à la verticale.

Annexes

Une annexe est une construction accolée ou non à un bâtiment principal, d'un volume limité et d'une emprise limitée (50 m²), affectée à un usage autre que celui du bâtiment principal, mais néanmoins directement lié à celui-ci (garage, abris de jardins, piscine...).

Caravanes

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.



Construction

Une construction est un ouvrage réalisé sur le sol ou en sous-sol, et ayant, au sens du code civil, une nature immobilière. Le code de l'urbanisme qualifie ainsi de constructions non seulement les bâtiments, mais aussi les clôtures (à l'exclusion des clôtures végétales), les murs de soutènement, les piscines (sauf celle de nature mobilière), les voies et réseaux divers, les ponts, les infrastructures portuaires et aéroportuaires, les éoliennes, les habitations légères de loisirs (qui contrairement aux résidences mobiles de loisirs ou aux caravanes, ont une nature d'immeubles), les serres (sauf celle de nature mobilière), les monuments funéraires, etc.).

Exemple de construction : une maison individuelle, un garage, une piscine enterrée.

Destination (usage)

La notion d'usage, qui relève du code de la construction et de l'habitation, concerne le profil juridique d'un immeuble d'habitation qui fait l'objet d'une protection particulière dans certains cas. Elle ne doit pas être confondue avec la notion de destination qui relève du code de l'urbanisme et qui précise ce pour quoi un immeuble a été conçu ou transformé.

Dans tous les cas, la destination d'un bâtiment s'apprécie au cas par cas et compte tenu de la multiplicité des situations possibles, il n'est pas envisagé d'apporter des définitions précises et exhaustives ou de regrouper et ainsi réduire le nombre de destinations actuellement prévues.

Extension

Une extension est en continuité de l'existant. Le qualificatif juridique d'extension est refusé s'il n'y a pas un minimum de contiguïté. L'extension d'une construction est donc l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie.

Par ailleurs, ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre ou la juxtaposition d'un nouveau. Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle.

S'agissant du terme « mesuré », il s'entend dans la limite de 30% de l'existant.

Habitation légère de loisirs

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Installation

Par défaut une installation est une occupation du sol qui n'est pas considérée comme une construction.

Exemple d'installation : une éolienne, un city-stade, une antenne, une piscine hors sol, une Habitation Légère de Loisirs.

Remarque : les constructions et les installations regroupent toutes les occupations du sol admises.

Réfection

La réfection désigne les opérations par lesquelles un bâtiment ou l'un de ses éléments voit sa condition améliorée, par l'utilisation de matériaux neufs, modernes en remplacement des parties endommagées. Elle n'appelle pas d'extension, de transformation ou d'adaptation.



Résidence démontable

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Résidence mobile de loisirs

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Surface de plancher (article R111-22 du code de l'urbanisme)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher 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.

Surface de vente

Espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants). Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc. Sont exclues les surfaces correspondant à des formes de vente non sédentaires, en stand ou par correspondance.

STECAL

Un STECAL est un acronyme. Il signifie « secteur de taille et de capacité d'accueil limités » au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

Transformation

Une transformation est une modification de la façade du bâtiment sans changement de volume.



RAPPELS :

- en application de l'article L.531-14 et R.531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalés au maire de la commune, lequel prévient la Direction régionales des affaires culturelles de Rhône-Alpes - Service régional de l'archéologie (Le Grenier d'abondance, 6, quai Saint-Vincent – 69283 Lyon cedex 1 ; tél. : 04.72.00.44.50 ou 04.72.00.44.00) ;
- le décret n° 2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux, qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (article 1) ;
- conformément à l'article 7 du même décret, « ... les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».
- En cas de délibération prise par le Conseil Municipal, l'édification de clôtures et le ravalement des façades est soumise à déclaration préalable,
- Les aménagements sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- La démolition de tout ou partie d'une construction, à quelque usage qu'elle soit affectée est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L123-1-5 III 2 comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager (Article R421-23 h).
Ces éléments sont considérés comme « éléments remarquables ». Leur préservation est garantie par la réglementation suivante :
 - Concernant les éléments ponctuels bâtis, ces derniers peuvent uniquement être restaurés. Ils doivent restés visibles de l'espace public et peuvent éventuellement être déplacés.
 - Concernant les éléments végétaux, pour des raisons de biodiversité et de paysage, il convient de les entretenir. Le remplacement de ces éléments est possible uniquement pour des raisons phytosanitaires avérées. La proportion de remplacement est de 1 pour 1 en utilisant les mêmes essences.



TITRE II : LES ZONES URBAINES

Pour rappel :

Les raccordements de réseaux sur domaine privé sont à la charge du propriétaire.

Caractère de la zone U :

Comme indiqué à l'article R.123-5 du code de l'urbanisme : « *les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

Certaines parties de ces secteurs sont concernées par une servitude liée à la protection des monuments historiques.

Certaines parties de ces secteurs sont concernées par un risque d'inondation repéré au plan de zonage. Dans ce cas, la réglementation du Plan de Prévention des Risques liées aux inondations s'applique.

Définition des différents secteurs et sous-secteurs de la zone U :

Ub : *centre ancien.*

Zone de type urbain correspondant aux secteurs bâtis les plus anciens de la commune, caractérisée par une structure traditionnelle. Le bâti relativement dense s'organise principalement en ordre continu, et souvent implanté sur limite séparative ou avec un léger retrait et à l'alignement par rapport aux voies. Cet espace remplit une pluralité de fonctions résidentielles et d'activités économiques (habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements publics).

Uc1 : *autres zones d'habitat.*

Il s'agit d'un espace urbain, situé à l'Ouest de la RD8, à caractère d'habitat. La zone Uc1 correspond à un habitat mixte caractérisé par une structure traditionnelle mais plus récente qu'en zone Ub. L'urbanisation qui s'y développe dans le prolongement des quartiers centraux est aérée et les constructions sont généralement édifiées en ordre discontinu, en retrait par rapport à l'alignement et sous forme d'un habitat pavillonnaire sur des parcelles de grande taille ou de taille moyenne.

Uc2 : *zones d'habitat à constructibilité limitée*

La zone Uc2 correspond aux extensions relativement récentes à destination d'habitat à l'Est de la RD8, dans les secteurs les plus excentrés du centre-bourg, ainsi qu'à certains hameaux en périphérie du bourg (Bel-Air, Vergaud, les Villards et les Rases). Les constructions sont implantées généralement au centre de parcelles de grande taille. De par leur localisation, les zones Uc2 ne sont pas vouées à être densifiées.



Ue : activités économiques.

Il s'agit d'un espace urbain équipé, à dominante d'activités économiques. Les constructions sont constituées principalement de bâtiments de volumétrie importante correspondant aux besoins des activités existantes. Les espaces disponibles concernent des espaces dédiés au stockage des matériaux des entreprises présentes.

UI : équipements collectifs de loisirs

Il s'agit d'un espace du centre-bourg regroupant des équipements sportifs et de loisirs (parc municipal, stades, salle d'animation rurale, halle des sports).

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la vocation des secteurs de la zone.



Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ub

Le secteur Ub est concerné par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRNPI).

Dans les zones inondables repérées sur les documents graphiques, les constructions et installations sont soumises aux dispositions du règlement du PPRNPI (en annexe du présent PLU).

Article 1 - Ub : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions et installations à usage :

- d'entrepôt dont l'emprise au sol est supérieure à 60 m²,
- agricole et/ou forestier (extension et nouvelles constructions)
- d'industrie.

Sont interdites les implantations nouvelles concernant les activités commerciales ou leurs extensions de plus de 300 m² de surface de vente.

Sont également interdits :

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction.
 - Le stationnement de caravanes isolées sauf au lieu de la résidence principale.
 - Les terrains de camping et caravanage, les garages collectifs de caravanes.
 - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.



Article 2 - Ub : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- Les travaux de réfection, d'adaptation, d'extension ou le changement de destination à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les constructions et installations à usage commercial, d'hébergement hôtelier, artisanal, de bureaux, et ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées et nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et au fonctionnement des activités exercées dans le secteur de zone, à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations et de ne pas générer un périmètre de protection.

Article 3 - Ub : accès et voirie

Accès :

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. (cf. dispositions générales)

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Des reculs pour les garages et des échancrures pourront être imposés pour satisfaire aux règles de sécurité.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

Voiries privées et publiques :

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

Les voies en impasse desservant à partir de 3 lots doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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



Article 4 - Ub : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction, installation ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable présent sur la commune.

Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont admis pour la consommation non humaine.

Les réseaux particuliers qui peuvent présenter un risque pour la santé publique, notamment risque de retour d'eau sur le réseau public d'eau potable sont soumis aux dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

Assainissement :

Eaux usées :

Tout projet de construction, de transformation, de changement de destination et ce même issu d'une division, devra mettre en place un système d'assainissement conforme à la réglementation d'assainissement en vigueur.

Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des effluents et des eaux usées non traités dans les cours d'eau, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Pour les parties communales qui sont desservies pas le réseau d'assainissement collectif :

Toute construction nouvelle produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif peuvent être nécessaires et seront à la charge exclusive du propriétaire.

Pour les parties communales qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

Eaux pluviales :

- Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et une rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.
- L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées. Le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif et en dernier recours dans le réseau unitaire (sous réserve de l'accord des gestionnaires).



Texte du conseil Départemental :

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la route départementale, des eaux provenant de propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisations, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement.
- L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par les aménageurs.
- Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur doit réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route peuvent être admis s'il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoir des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils définis par les documents réglementaires de gestion des eaux pluviales et dans la mesure où, le cas échéant, le fossé a été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter. Dans ce cas, une convention passée entre le département et l'aménageur précise les conditions techniques et financières de calibrage du fossé de la route.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le conseil départemental demande que lui soit transmis les dossiers d'études « loi sur l'eau » relatif à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

Réseau secs :

Les réseaux privés d'électricité et de téléphone à construire ou à rénover sont à enterrer, sauf impossibilité technique. Cette règle concerne les parcelles privées et les voies à créer.

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

Article 5 - Ub : caractéristiques des terrains.

Non règlementé.



Article 6 - Ub : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Par le terme “ alignement ”, on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre la propriété privée et la voie s’il s’agit d’une voie privée.

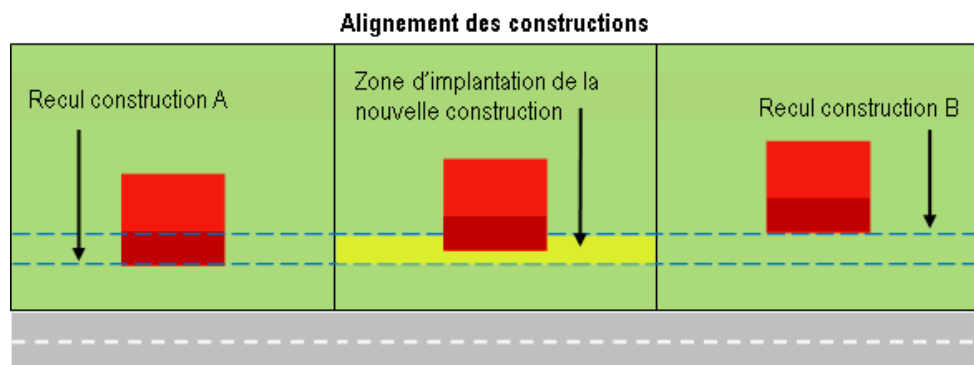
Les distances, par rapport aux voies existantes, publiques ou privées, à modifier ou à créer, ouvertes ou non à la circulation automobile, et par rapport aux espaces publics, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises et la limite d’emprise de la voie.

Les distances, par rapport aux berges des cours d’eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d’eau et des fossés.

Le point le plus proche de toute construction et installation nouvelle doit être implanté à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d’eau et des fossés existants ou à modifier.

Si aucune indication contraire n’est portée sur le règlement graphique (plan de zonage), toute construction nouvelle peut s’implanter :

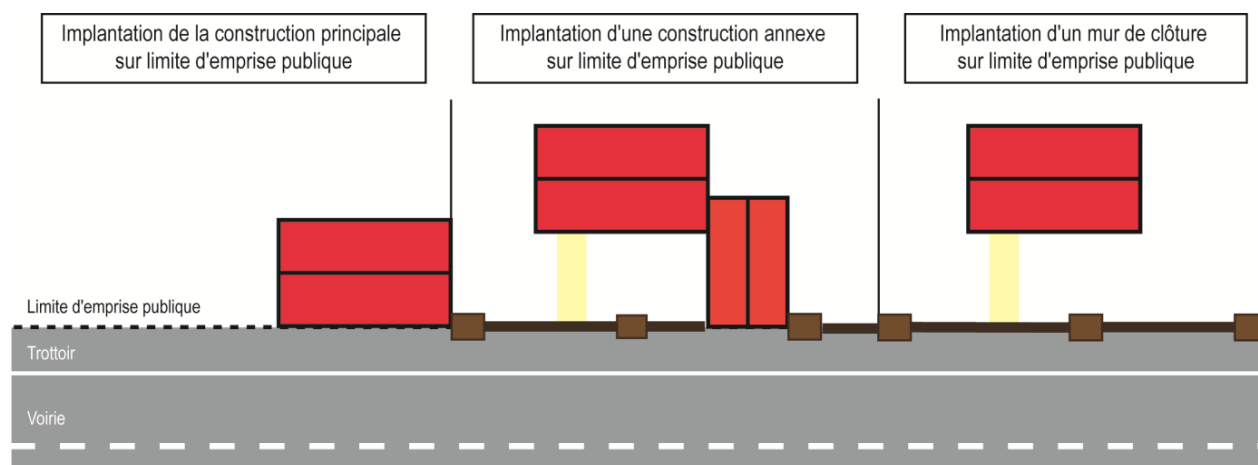
- Soit sur limite d’emprise publique. Dans le cas où le terrain est à l’angle d’au moins 2 voies, l’alignement devra être respecté sur au moins une des voies.
- Soit sur la ligne des constructions existantes. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l’encadrent, la construction devra être soit alignée sur l’un ou l’autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites :



- Soit avec un retrait minimum de 3 mètres.



Croquis d'implantation :



Dispositions particulières le long des routes départementales 8, 31 et 51 :

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération doivent se conformer aux marges de reculemement fixées par le Département :

ROUTES DEPARTEMENTALES		MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Habitations	Autres constructions
8	RGC et RIG	25 m si dérogation à la loi Barnier 75 m si application de la loi Barnier	20 m si dérogation à la loi Barnier 75 m si application de la loi Barnier
31	RIL	15 m	15 m
51	RIL	15 m	15 m

Les marges de recul s'appliquent aux constructions nouvelles situées le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération matérialisées conformément à l'article R1110-2 du code de la route.

Ne sont pas concernés par les marges de recul : les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardin...), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

- recul des obstacles latéraux :

Dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, sont recherchées la ou les implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.



- Les extensions de bâtiments existants :

Tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne doit pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

- Servitudes de visibilité :

Les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

Dispositions particulières le long des autres voies :

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations annexes à usage d'habitat à édifier en arrière d'une construction principale. Dans ce cas, l'implantation de ces dites constructions pourra se faire au-delà de la distance maximum imposée par certaines dispositions particulières par secteur (ci-après),
- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas la règle générale ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale, (voir schéma ci-dessous)

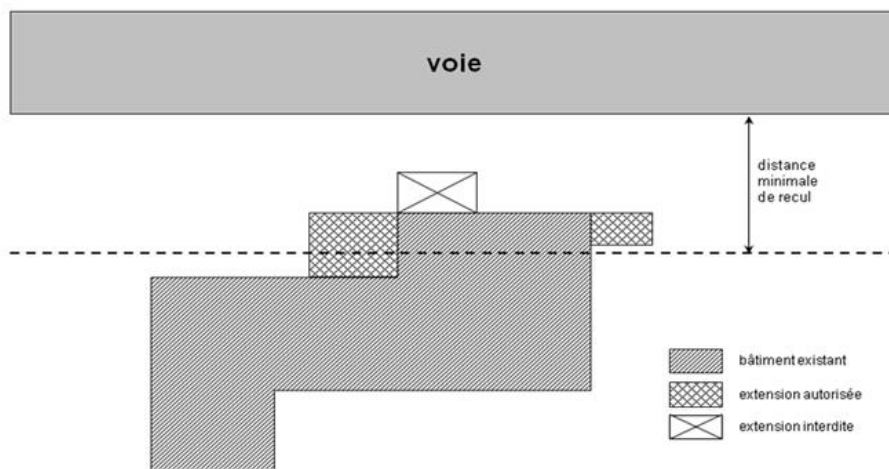


Schéma explicatif pour les extensions des bâtiments non conformes à la règle

- en cas de rénovation ou de reconstruction après sinistre d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux ouvrages à caractère technique, dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.
- aux rampes handicapés.



Article 7 – Ub : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations nouvelles seront implantées :

- Soit sur une des limites séparatives.
- Soit en observant un retrait minimum de 2 mètres pour le point le plus proche de la construction ou de l'installation.

Le bassin des piscines sera implanté à 2 mètres minimum des limites séparatives.

Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, d'extension ou d'adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas la règle générale ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de ladite construction sans diminuer le retrait existant par rapport à la limite séparative.

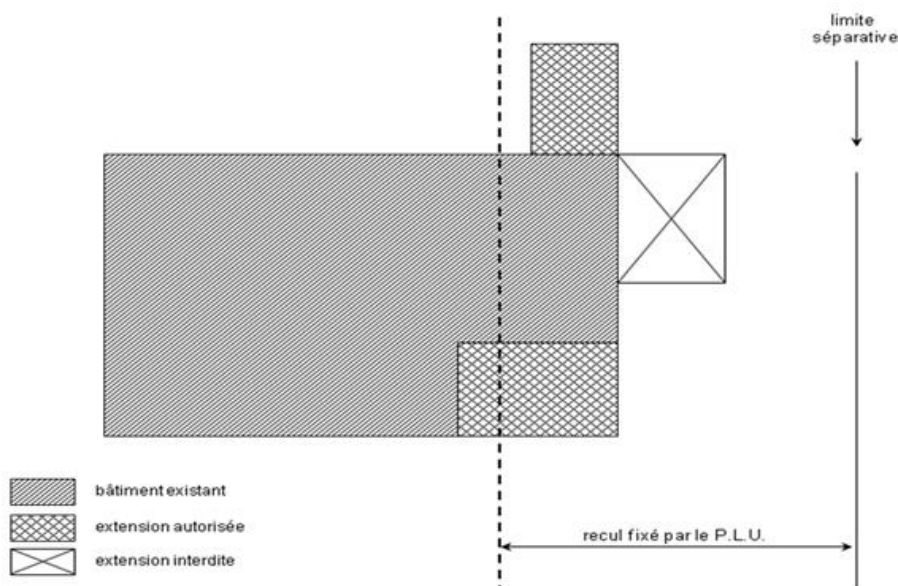


Schéma explicatif pour les extensions des bâtiments non conformes à la règle

- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.
- aux rampes handicapés.



Article 8 - Ub : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - Ub : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 - Ub : hauteur des constructions

Les règles de hauteur des constructions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, extension, reconstruction après sinistre ou adaptation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.
- aux bâtiments destinés à des services publics et aux équipements d'intérêt collectif qui ne sont pas réglementés.
- aux ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres, éoliennes...) qui ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximum des bâtiments principaux au point le plus bas du terrain naturel est fixée à 14 mètres au faîtage et à 10 mètres à l'acrotère (en cas de toiture terrasse).

La hauteur des annexes est limitée à 4,5 mètres au faîtage.

Article 11 - Ub : aspect extérieur

Cf. dispositions générales.

Article 12 - Ub : stationnement

Les règles ci-dessous s'appliquent à des constructions neuves ou à des reconstructions.

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, sur des emplacements aménagés et adaptés à l'usage.



La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération la totalité des emplacements de stationnements exigés, l'aménagement de ceux-ci sur un autre terrain sera admis à la condition d'être situés à moins de 100 mètres.

Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 500 m² de surface de plancher, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour la création d'une surface de plancher :

- comprise entre 60 m² à 100 m² : 2 places de stationnement obligatoires.
- Par tranche de 100 m² supplémentaire : 1 place de stationnement obligatoire.

Article 13 - Ub : espaces libres et plantations

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt général.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation et d'activités :

Les plantations d'arbustes et de haies vives devront être composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel. Les différentes espèces végétales recommandées sont listées en annexe du présent règlement.

Les haies devront être polyspécifiques (de plusieurs essences) et il est interdit d'implanter des résineux.

Les éléments remarquables repérés au titre de l'article L123-1-5 III 2 doivent être préservés.

- Concernant les éléments végétaux, pour des raisons de biodiversité et de paysage, il convient de les entretenir. Le remplacement de ces éléments est possible uniquement pour des raisons phytosanitaires avérées. La proportion de remplacement est de 1 pour 1 en utilisant les mêmes essences.



Article 14 - Ub : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 - Ub : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - Ub : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

L'aménagement d'une nouvelle voie (publique ou privée) devra prévoir le passage des communications numériques.



Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uc SOUS SECTEUR 1

Le secteur Uc1 est concerné par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRNPI).

Dans les zones inondables repérées sur les documents graphiques, les constructions et installations sont soumises aux dispositions du règlement du PPRNPI (en annexe du présent PLU).

Article 1 – Uc1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions et installations à usage :

- d'entrepôt dont l'emprise au sol est supérieure à 60 m²,
- agricole et/ou forestier (extension et nouvelles constructions)
- industrie.

Sont interdites les implantations nouvelles concernant les activités commerciales ou leurs extensions.

Sont également interdits :

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction.
 - Le stationnement de caravanes isolées sauf au lieu de la résidence principale.
 - Les terrains de camping et caravanage, les garages collectifs de caravanes.
 - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.



Article 2 – Uc1 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- Les travaux de réfection, d'adaptation, d'extension ou le changement de destination à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- Les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier, artisanal, de bureaux, et ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées et nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et au fonctionnement des activités exercées dans le secteur de zone, à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations et de ne pas générer un périmètre de protection.
- Les travaux d'entretien et de gestion courants (aménagements internes, façades, toiture) des bâtiments existants à caractère économique incompatible avec l'habitat sont admis. Leur extension totale est limitée à 50m² de surface de plancher, à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage.

Article 3 – Uc1 : accès et voirie

Accès :

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. (cf. dispositions générales)

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

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

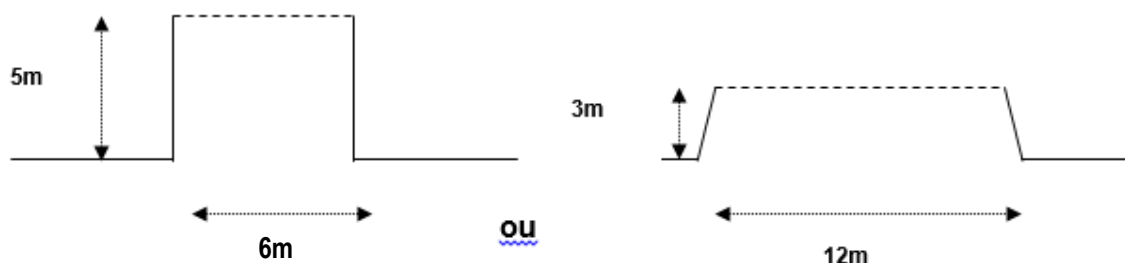
Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

Les accès doivent être d'un minimum de 4 mètres.

Les garages et portails seront situés en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées. Il doit être prévu une échancrure devant permettre le stationnement de 2 véhicules. Les échancrures doivent respecter au minimum, les dimensions suivantes :



Echancrure – 2 emplacements



Voiries privées et publiques :

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

Les voies en impasse desservant à partir de 3 lots doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

Article 4 – Uc1 : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction, installation ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable présent sur la commune.

Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont admis pour la consommation non humaine.

Les réseaux particuliers qui peuvent présenter un risque pour la santé publique, notamment risque de retour d'eau sur le réseau public d'eau potable sont soumis aux dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

Assainissement :

Eaux usées :

Tout projet de construction, de transformation, de changement de destination et ce même issu d'une division, devra mettre en place un système d'assainissement conforme à la réglementation d'assainissement en vigueur.

Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.



L'évacuation des effluents et des eaux usées non traités dans les cours d'eau, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Pour les parties communales qui sont desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Toute construction nouvelle produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif peut être nécessaire et seront à la charge exclusive du propriétaire.

Pour les parties communales qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

Eaux pluviales :

- Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et une rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.
- L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées. Le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif et en dernier recours dans le réseau unitaire (sous réserve de l'accord des gestionnaires).

Texte du conseil Départemental :

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la route départementale, des eaux provenant de propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisations, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement.
- L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par les aménageurs.
- Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur doit réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route peuvent être admis s'il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoir des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils définis par les documents réglementaires de gestion des eaux pluviales et dans la mesure où, le cas échéant, le fossé a été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter. Dans ce cas, une convention passée entre le département et l'aménageur précise les conditions techniques et financières de calibrage du fossé de la route.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le conseil départemental demande que lui soit transmis les dossiers d'études « loi sur l'eau » relatif à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.



Réseau secs :

Les réseaux privés d'électricité et de téléphone à construire ou à rénover sont à enterrer, sauf impossibilité technique. Cette règle concerne les parcelles privées et les voies à créer.

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

Article 5 – Uc1 : caractéristiques des terrains.

Non règlementé.

Article 6 – Uc1 : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Par le terme " alignement ", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre la propriété privée et la voie s'il s'agit d'une voie privée.

Les distances, par rapport aux voies existantes, publiques ou privées, à modifier ou à créer, ouvertes ou non à la circulation automobile, et par rapport aux espaces publics, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises et la limite d'emprise de la voie.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.

Le point le plus proche de toute construction et installation nouvelle doit être implanté à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Si aucune indication contraire n'est portée sur le règlement graphique (plan de zonage), toute construction nouvelle (annexe et extension comprise) peut s'implanter :

- Soit avec un retrait minimum de 3 mètres.
- Soit sur la ligne des constructions existantes. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra être soit alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.

Dispositions particulières le long des routes départementales 8, 31 et 51 :

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération doivent se conformer aux marges de reculement fixées par le Département :



ROUTES DEPARTEMENTALES		MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Habitations	Autres constructions
8	RGC et RIG	25 m si dérogation à la loi Barnier 75 m si application de la loi Barnier	20 m si dérogation à la loi Barnier 75 m si application de la loi Barnier
31	RIL	15 m	15 m
51	RIL	15 m	15 m

Les marges de recul s'appliquent aux constructions nouvelles situées le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération matérialisées conformément à l'article R1110-2 du code de la route.

Ne sont pas concernés par les marges de recul : les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardin...), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

- recul des obstacles latéraux :

Dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, sont recherchées la ou les implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.

- Les extensions de bâtiments existants :

Tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne doit pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

- Servitudes de visibilité :

Les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

Dispositions particulières le long des autres voies :

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas :

- En cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas la règle générale ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale, (voir schéma ci-dessus).
- Aux ouvrages à caractère technique, dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.
- Aux rampes handicapés.



Article 7 – Uc1 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations nouvelles à usage d'habitation seront implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 3 mètres.

Les constructions implantées sur limite séparative seront limitées à 4 mètres de hauteur hors tout.

Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, d'extension ou d'adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas la règle générale ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de ladite construction sans diminuer le retrait existant par rapport à la limite séparative.

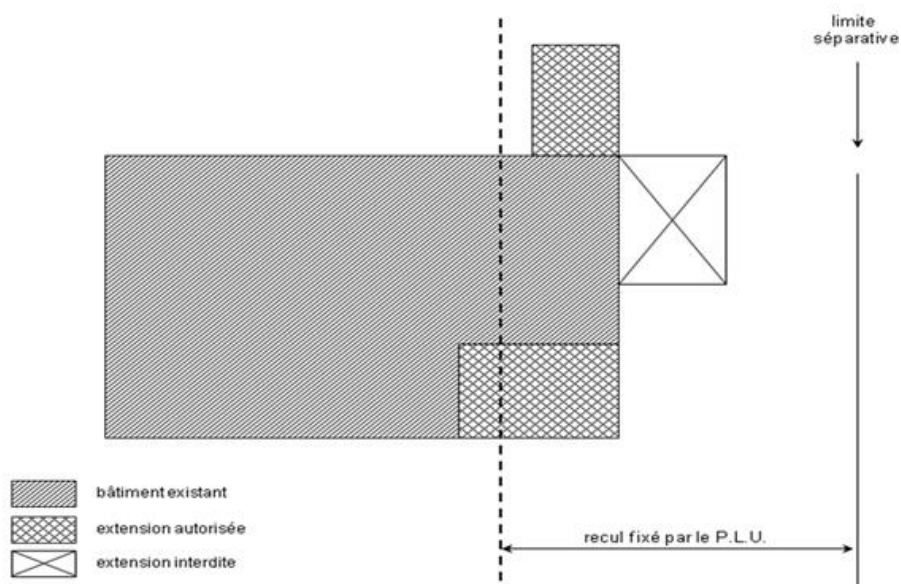


Schéma explicatif pour les extensions des bâtiments non conformes à la règle

- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.
- aux rampes handicapés.



Article 8 – Uc1 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 – Uc1 : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – Uc1 : hauteur des constructions

Les règles de hauteur des constructions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, extension, reconstruction après sinistre ou adaptation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.
- aux bâtiments destinés à des services publics et aux équipements d'intérêt collectif qui ne sont pas réglementés.
- aux ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres, éoliennes...) qui ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximum des bâtiments principaux au point le plus bas du terrain naturel est fixée à 10 mètres au faîtage et à 7 mètres à l'acrotère (en cas de toiture terrasse).

La hauteur des annexes est limitée à 4,5 mètres au faîtage.

Article 11 – Uc1 : aspect extérieur

Cf. dispositions générales.

Les éléments remarquables repérés au titre de l'article L123-1-5 III 2 doivent être préservés.

- Concernant les éléments ponctuels bâtis, ces derniers peuvent uniquement être restaurés. Ils doivent restés visibles de l'espace public et peuvent éventuellement être déplacés.

Article 12 – Uc1 : stationnement

Les règles ci-dessous s'appliquent à des constructions neuves ou à des reconstructions.



Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, sur des emplacements aménagés et adaptés à l'usage.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Pour les constructions à usage artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération la totalité des emplacements de stationnements exigés, l'aménagement de ceux-ci sur un autre terrain sera admis à la condition d'être situés à moins de 100 mètres.

Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 500 m² de surface de plancher, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour la création d'une surface de plancher supérieure à 60 m² : 3 places de stationnement obligatoires.

Article 13 – Uc1 : espaces libres et plantations

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt général.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation et d'activités :

Les plantations d'arbustes et de haies vives devront être composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel. Les différentes espèces végétales recommandées sont listées en annexe du présent règlement.

Les haies devront être polyspécifiques (de plusieurs essences) et il est interdit d'implanter des résineux.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. 60 % de la surface non construite de la parcelle devra rester perméable aux eaux pluviales.



Article 14 – Uc1 : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non règlementé.

Article 15 – Uc1 : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article 16 – Uc1 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

L'aménagement d'une nouvelle voie (publique ou privée) devra prévoir le passage des communications numériques.



Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uc SOUS SECTEUR 2

Le secteur Uc2 est concerné par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRNPi).

Dans les zones inondables repérées sur les documents graphiques, les constructions et installations sont soumises aux dispositions du règlement du PPRNPi (en annexe du présent PLU).

Article 1 – Uc2 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions et installations à usage :

- d'entrepôt dont l'emprise au sol est supérieure à 60 m²,
- agricole et/ou forestier (extension et nouvelles constructions)
- d'industrie.

Sont interdites les implantations nouvelles concernant les activités commerciales ou leurs extensions.

Sont également interdits :

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction.
 - Le stationnement de caravanes isolées sauf au lieu de la résidence principale.
 - Les terrains de camping et caravanage, les garages collectifs de caravanes.
 - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.



Article 2 – Uc2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- Les travaux de réfection, d'adaptation, d'extension ou le changement de destination à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.

Est autorisée l'extension, l'adaptation ou la réfection des constructions ou installations existantes.

Est autorisé le changement de destination des constructions existantes ou installations à condition d'être compatible avec la proximité des habitations.

Article 3 – Uc2 : accès et voirie

Accès :

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. (cf. dispositions générales)

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

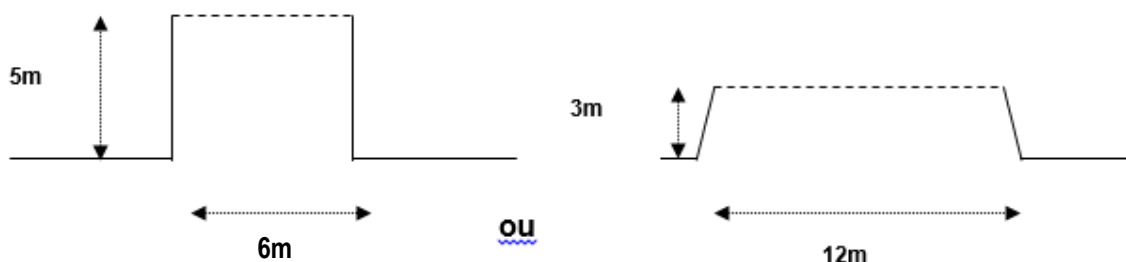
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

Les accès doivent être d'un minimum de 4 mètres.

Les garages et portails seront situés en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées. Il doit être prévu une échancrure devant permettre le stationnement de 2 véhicules. Les échancrures doivent respecter au minimum, les dimensions suivantes :

Echancrure – 2 emplacements





Voiries privées et publiques :

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

Les voies en impasse desservant à partir de 3 lots doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

Article 4 – Uc2 : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction, installation ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable présent sur la commune.

Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont admis pour la consommation non humaine.

Les réseaux particuliers qui peuvent présenter un risque pour la santé publique, notamment risque de retour d'eau sur le réseau public d'eau potable sont soumis aux dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

Assainissement :

Eaux usées :

Tout projet de construction, de transformation, de changement de destination et ce même issu d'une division, devra mettre en place un système d'assainissement conforme à la réglementation d'assainissement en vigueur.

Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des effluents et des eaux usées non traités dans les cours d'eau, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Pour les parties communales qui sont desservies pas le réseau d'assainissement collectif :

Toute construction nouvelle produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif peut être nécessaire et seront à la charge exclusive du propriétaire.



Pour les parties communales qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

Eaux pluviales :

- Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et une rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.
- L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées. Le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif et en dernier recours dans le réseau unitaire (sous réserve de l'accord des gestionnaires).

Texte du conseil Départemental :

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la route départementale, des eaux provenant de propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisations, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement.
- L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par les aménageurs.
- Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur doit réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route peuvent être admis s'il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoir des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils définis par les documents réglementaires de gestion des eaux pluviales et dans la mesure où, le cas échéant, le fossé a été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter. Dans ce cas, une convention passée entre le département et l'aménageur précise les conditions techniques et financières de calibrage du fossé de la route.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le conseil départemental demande que lui soit transmis les dossiers d'études « loi sur l'eau » relatif à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

Réseau secs :

Les réseaux privés d'électricité et de téléphone à construire ou à rénover sont à enterrer, sauf impossibilité technique. Cette règle concerne les parcelles privées et les voies à créer.

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.



Article 5 – Uc2 : caractéristiques des terrains.

Non règlementé.

Article 6 – Uc2 : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Par le terme “ alignement ”, on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre la propriété privée et la voie s’il s’agit d’une voie privée.

Les distances, par rapport aux voies existantes, publiques ou privées, à modifier ou à créer, ouvertes ou non à la circulation automobile, et par rapport aux espaces publics, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises et la limite d’emprise de la voie.

Les distances, par rapport aux berges des cours d’eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d’eau et des fossés.

Le point le plus proche de toute construction et installation nouvelle doit être implanté à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d’eau et des fossés existants ou à modifier.

Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation autorisée par le présent règlement doit être situé à une distance au moins égale à **8 mètres**.

Dispositions particulières le long des routes départementales 8, 31 et 51 :

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des limites d’agglomération doivent se conformer aux marges de reculemement fixées par le Département :

ROUTES DEPARTEMENTALES		MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Habitations	Autres constructions
8	RGC et RIG	25 m si dérogation à la loi Barnier 75 m si application de la loi Barnier	20 m si dérogation à la loi Barnier 75 m si application de la loi Barnier
31	RIL	15 m	15 m
51	RIL	15 m	15 m

Les marges de recul s’appliquent aux constructions nouvelles situées le long des routes départementales en dehors des limites d’agglomération matérialisées conformément à l’article R1110-2 du code de la route.

Ne sont pas concernés par les marges de recul : les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardin...), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics s’ils n’aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.



- recul des obstacles latéraux :

Dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, sont recherchées la ou les implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.

- Les extensions de bâtiments existants :

Tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne doit pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

- Servitudes de visibilité :

Les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

Dispositions particulières le long des autres voies :

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations annexes d'une construction principale à usage d'habitat. Dans ce cas, l'implantation de ces dites constructions pourra se faire à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques
- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas la règle générale ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale, (voir schéma ci-dessous)

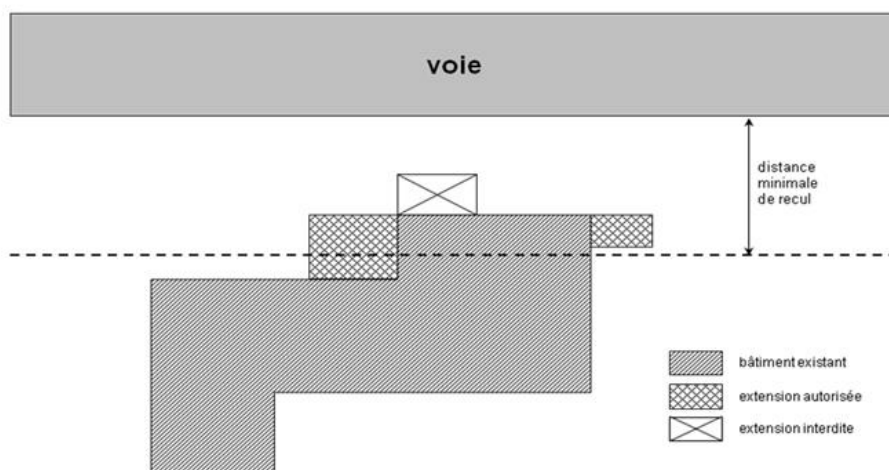


Schéma explicatif pour les extensions des bâtiments non conformes à la règle

- en cas de rénovation ou de reconstruction après sinistre d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux ouvrages à caractère technique, dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.
- aux rampes handicapés.



Article 7 – Uc2 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations nouvelles à usage d'habitation seront implantées avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations annexes et aux extensions à usage d'habitat. Dans ce cas, l'implantation de ces dites constructions pourra se faire soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 3 mètres. Les constructions implantées sur limite séparative seront limitées à 4 mètres de hauteur hors tout.
- Toutefois, en cas de réfection, d'extension ou d'adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas la règle générale ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de ladite construction sans diminuer le retrait existant par rapport à la limite séparative.

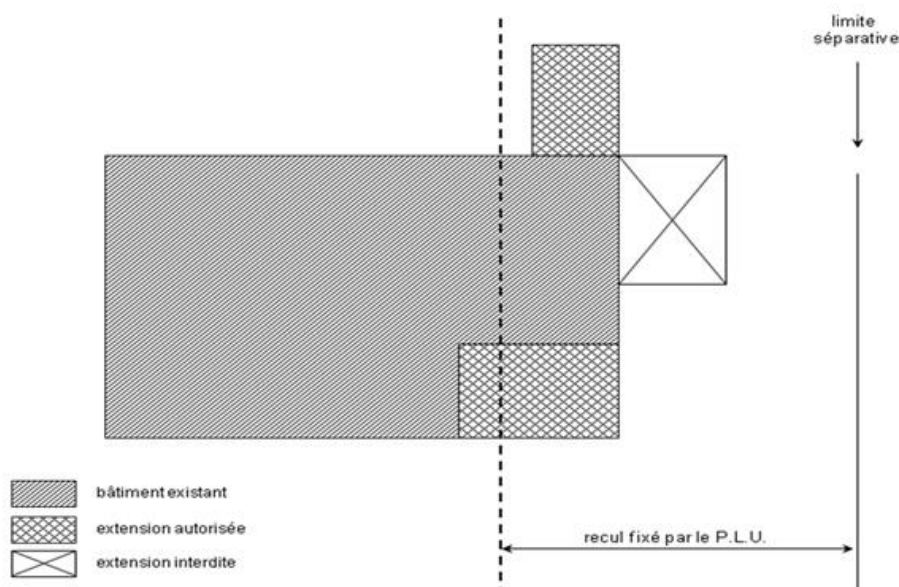


Schéma explicatif pour les extensions des bâtiments non conformes à la règle

- En cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- Aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.
- Aux rampes handicapés.



Article 8 – Uc2 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les distances indiquées sont mesurées entre le point le plus proche de chaque construction toute saillie comprise.

Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

Les constructions (hors annexes) doivent observer une distance d'au moins 30 mètres entre 2 constructions principales.

Article 9 – Uc2 : emprise au sol

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de toute construction sur le terrain d'accueil. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, comprenant l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation de l'article.

La somme des surfaces de toutes les constructions (bâtiment principal + total des annexes hors piscine + extensions) ne peut dépasser 250 m² de surface de plancher.

Article 10 – Uc2 : hauteur des constructions

Les règles de hauteur des constructions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, extension, reconstruction après sinistre ou adaptation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.
- aux bâtiments destinés à des services publics et aux équipements d'intérêt collectif qui ne sont pas réglementés.
- aux ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres, éoliennes...) qui ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximum des bâtiments principaux au point le plus bas du terrain naturel est fixée à 10 mètres au faîtage et à 7 mètres à l'acrotère (en cas de toiture terrasse).

La hauteur des annexes est limitée à 4,5 mètres au faîtage.



Article 11 – Uc2 : aspect extérieur

Cf. dispositions générales.

Article 12 – Uc2 : stationnement

Les règles ci-dessous s'appliquent à des constructions neuves ou à des reconstructions.

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, sur des emplacements aménagés et adaptés à l'usage.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Pour les constructions à usage artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération la totalité des emplacements de stationnements exigés, l'aménagement de ceux-ci sur un autre terrain sera admis à la condition d'être situés à moins de 100 mètres.

Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 500 m² de surface de plancher, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour la création d'une surface de plancher supérieure à 60 m² : 3 places de stationnement obligatoires.

Article 13 – Uc2 : espaces libres et plantations

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt général.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation et d'activités :

Les plantations d'arbustes et de haies vives devront être composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel. Les différentes espèces végétales recommandées sont listées en annexe du présent règlement.



Les haies devront être polypécifiques (de plusieurs essences) et il est interdit d'implanter des résineux.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. 60 % de la surface non construites de la parcelle devra rester perméable aux eaux pluviales.

Article 14 – Uc2 : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 – Uc2 : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – Uc2 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

L'aménagement d'une nouvelle voie (publique ou privée) devra prévoir le passage des communications numériques.



Chapitre 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ue

Le secteur Ue est concerné par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRNPI).

Dans les zones inondables repérées sur les documents graphiques, les constructions et installations sont soumises aux dispositions du règlement du PPRNPI (en annexe du présent PLU).

Article 1 - Ue : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions et installations à usage :

- d'habitat sauf celles prévues à l'article 2 de la zone Ue,
- agricole et/ou forestier (extension et nouvelles constructions)
- d'hébergement hôtelier et de restauration

Sont interdites les constructions à usage commercial sauf celles prévues à l'article 2 de la zone Ue.

Sont également interdits :

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction.
 - Le stationnement de caravanes isolées sauf au lieu de la résidence principale.
 - Les terrains de camping et caravanage, les garages collectifs de caravanes.
 - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.



Article 2 - Ue : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- Les travaux de réfection, d'adaptation, d'extension ou le changement de destination à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.

Sont autorisées les constructions et installations à usage :

- artisanal,
- de bureaux,

à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.

Sont autorisées les implantations nouvelles à usage commercial **à la double condition** :

- d'être en lien avec une activité artisanale existante à la date d'approbation du PLU : surface d'exposition de produits artisanaux (show-room),
- et de ne pas excéder une emprise au sol de 20% des bâtiments d'activités existants à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 400 m² de surface de plancher.

Sont autorisées les extensions des surfaces commerciales existantes à la date d'approbation du PLU **dans la limite** de 100 m² de surface de plancher.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient contiguës, qu'elles soient liées au gardiennage, qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement à l'activité correspondante, qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage et qu'elles présentent une surface de plancher inférieure à 60 m².

Article 3 - Ue : accès et voirie

Accès :

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. (cf. dispositions générales)

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

Les accès doivent être d'un minimum de 4 mètres.



Voiries privées et publiques :

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

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

Article 4 - Ue : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction, installation ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable présent sur la commune.

Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont admis pour la consommation non humaine.

Les réseaux particuliers qui peuvent présenter un risque pour la santé publique, notamment risque de retour d'eau sur le réseau public d'eau potable sont soumis aux dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

Assainissement :

Eaux usées :

Tout projet de construction, de transformation, de changement de destination et ce même issu d'une division, devra mettre en place un système d'assainissement conforme à la réglementation d'assainissement en vigueur.

Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des effluents et des eaux usées non traités dans les cours d'eau, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Pour les parties communales qui sont desservies pas le réseau d'assainissement collectif :

Toute construction nouvelle produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif peut être nécessaire et seront à la charge exclusive du propriétaire.

Pour les parties communales qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.



Eaux pluviales :

- Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et une rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.
- L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées. Le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif et en dernier recours dans le réseau unitaire (sous réserve de l'accord des gestionnaires).

Texte du conseil Départemental :

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la route départementale, des eaux provenant de propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisations, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement.
- L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par les aménageurs.
- Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur doit réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route peuvent être admis s'il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoir des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils définis par les documents réglementaires de gestion des eaux pluviales et dans la mesure où, le cas échéant, le fossé a été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter. Dans ce cas, une convention passée entre le département et l'aménageur précise les conditions techniques et financières de calibrage du fossé de la route.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le conseil départemental demande que lui soit transmis les dossiers d'études « loi sur l'eau » relatif à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

Réseau secs :

Les réseaux privés d'électricité et de téléphone à construire ou à rénover sont à enterrer, sauf impossibilité technique. Cette règle concerne les parcelles privées et les voies à créer.

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.



Article 5 - Ue : caractéristiques des terrains.

Non règlementé.

Article 6 - Ue : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Par le terme “ alignement ”, on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre la propriété privée et la voie s’il s’agit d’une voie privée.

Les distances, par rapport aux voies existantes, publiques ou privées, à modifier ou à créer, ouvertes ou non à la circulation automobile, et par rapport aux espaces publics, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises et la limite d’emprise de la voie.

Les distances, par rapport aux berges des cours d’eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d’eau et des fossés.

Le point le plus proche de toute construction et installation nouvelle doit être implanté à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d’eau et des fossés existants ou à modifier.

Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation autorisée par le présent règlement doit être situé à une distance minimum de 3 mètres.

Dispositions particulières le long des routes départementales 8, 31 et 51 :

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des limites d’agglomération doivent se conformer aux marges de reculement fixées par le Département :

ROUTES DEPARTEMENTALES		MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Habitations	Autres constructions
8	RGC et RIG	25 m si dérogation à la loi Barnier 75 m si application de la loi Barnier	20 m si dérogation à la loi Barnier 75 m si application de la loi Barnier
31	RIL	15 m	15 m
51	RIL	15 m	15 m

Les marges de recul s’appliquent aux constructions nouvelles situées le long des routes départementales en dehors des limites d’agglomération matérialisées conformément à l’article R1110-2 du code de la route.

Ne sont pas concernés par les marges de recul : les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardin...), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics s’ils n’aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.



- recul des obstacles latéraux :

Dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, sont recherchées la ou les implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.

- Les extensions de bâtiments existants :

Tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne doit pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

- Servitudes de visibilité :

Les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

Dispositions particulières le long des autres voies :

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas la règle générale ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale, (voir schéma ci-dessous)

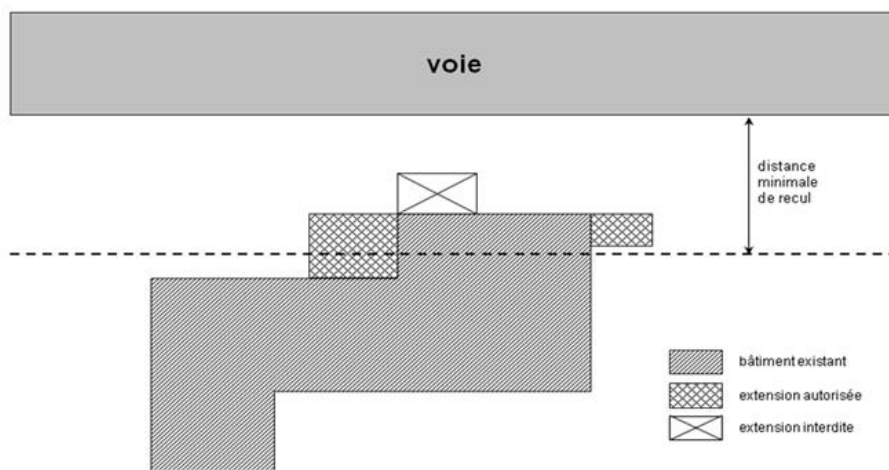


Schéma explicatif pour les extensions des bâtiments non conformes à la règle

- en cas de rénovation ou de reconstruction après sinistre d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux ouvrages à caractère technique, dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.
- aux rampes handicapés.



Article 7 – Ue : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations nouvelles seront implantées :

- soit en retrait de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives,
- soit sur limite.

Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, d'extension ou d'adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas la règle générale ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de ladite construction sans diminuer le retrait existant par rapport à la limite séparative.

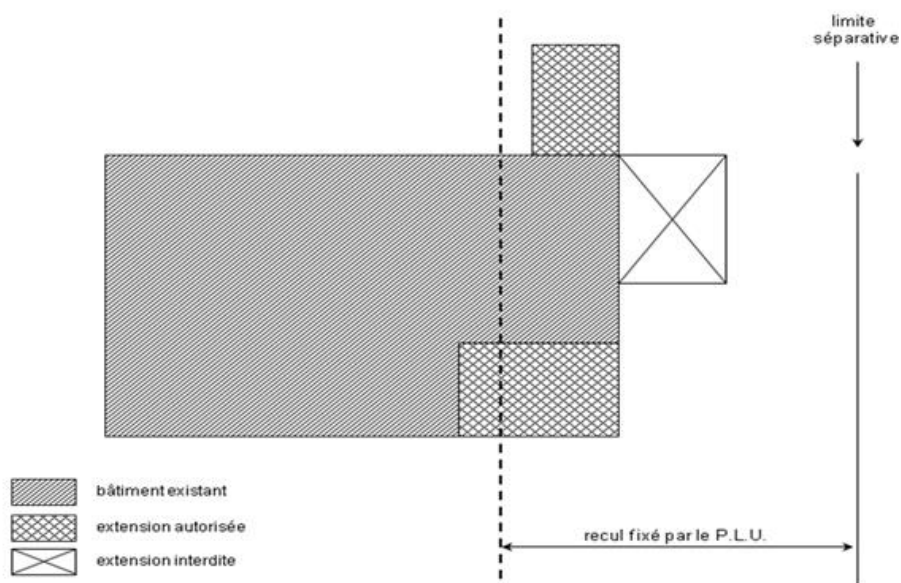


Schéma explicatif pour les extensions des bâtiments non conformes à la règle

- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.
- aux rampes handicapés.

Article 8 - Ue : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.



Article 9 - Ue: emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 - Ue : hauteur des constructions

Les règles de hauteur des constructions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, extension, reconstruction après sinistre ou adaptation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.
- aux bâtiments destinés à des services publics et aux équipements d'intérêt collectif qui ne sont pas réglementés.
- aux ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres, éoliennes...) qui ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximum des bâtiments principaux comptée du faîtage au point le plus bas du terrain naturel est fixée à 14 mètres.

Article 11 - Ue : aspect extérieur

Cf. dispositions générales.

Pour les bâtiments fonctionnels

Sont interdits :

- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région
- Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois,...)
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux

1) ADAPTATION AU TERRAIN

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

2) TOITURES

Les toitures des bâtiments fonctionnels devront respecter une pente comprise entre 25 % minimum et 50 % maximum.

Nouvelles constructions, extensions et réfection totale des toitures :

Les matériaux de couverture utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de teinte rouge terre cuite naturelle.



Les toitures recouvertes de matériaux réfléchissants sont interdites.

Les couvertures des extensions devront être réalisées dans les mêmes matériaux que les bâtiments principaux avec les mêmes règles de mise en œuvre.

Réparation ou remplacement partiel des toitures :

Le remplacement à l'identique pour les matériaux de couverture est admis.

3) MURS ET ENDUITS

Les couleurs utilisées pour les murs et les enduits devront être choisis dans la palette des sables, gris ou des verts foncés. Cette règle ne s'applique pas pour le bardage bois.

Le bardage bois est autorisé.

4) LOCAUX ANNEXES ET CONSTRUCTIONS

Les extensions et locaux annexes doivent être de préférence traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal. Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

5) CLOTURES

Les clôtures devront présenter un aspect compatible avec le caractère du bâti environnant. En cas d'édification de clôtures sur rue, celles-ci devront assurer la continuité urbaine de la voie par leur implantation, leur hauteur, leur configuration, et les matériaux employés.

L'utilisation de matériaux disgracieux est interdite (palette, tôles,...).

Article 12 - Ue : stationnement

Les règles ci-dessous s'appliquent à des constructions neuves ou à des reconstructions.

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, sur des emplacements aménagés et adaptés à l'usage.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.



Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération la totalité des emplacements de stationnements exigés, l'aménagement de ceux-ci sur un autre terrain sera admis à la condition d'être situés à moins de 100 mètres.

Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 500 m² de surface de plancher, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour la création d'une surface de plancher inférieure à 60 m² : 2 places de stationnement obligatoires.
Pour la création d'une surface de plancher supérieure à 60 m² : 5 places de stationnement obligatoires.

Article 13 - Ue : espaces libres et plantations

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt général.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation et d'activités :

Des écrans de verdure doivent être réalisés pour masquer les bâtiments et installations d'activités admises dans la zone.

Les plantations d'arbustes et de haies vives devront être composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.
Les différentes espèces végétales recommandées sont listées en annexe du présent règlement.

Les haies devront être polypécifiques (de plusieurs essences) et il est interdit d'implanter des résineux.

Article 14 - Ue : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non règlementé.

Article 15 - Ue : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article 16 - Ue : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

L'aménagement d'une nouvelle voie (publique ou privée) devra prévoir le passage des communications numériques.



Chapitre 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UI

Article 1 - UI : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions et installations à usage :

- d'artisanat
- de commerce
- agricole et/ou forestier
- d'industrie
- d'hébergement hôtelier
- d'habitat sauf celles prévues à l'article 2 de la zone UI,

Sont également interdits :

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction.
 - Le stationnement de caravanes isolées sauf au lieu de la résidence principale.
 - Les terrains de camping et caravanage, les garages collectifs de caravanes.
 - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Article 2 - UI : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- Les travaux de réfection, d'adaptation ou d'extension à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.

Les constructions et installation à usage d'habitation sont autorisées à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone, d'être nécessaires aux besoins de fonctionnement ou de gardiennage, et qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement à l'activité correspondante.



Les constructions et installations à usage d'entrepôts et de bureaux sont autorisées à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone, d'être nécessaires et utiles au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt général, et qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement à l'activité correspondante.

Article 3 - UI : accès et voirie

Accès :

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. (cf. dispositions générales)

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

Voiries privées et publiques :

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

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

Article 4 - UI : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction, installation ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable présent sur la commune.

Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont admis pour la consommation non humaine.

Les réseaux particuliers qui peuvent présenter un risque pour la santé publique, notamment risque de retour d'eau sur le réseau public d'eau potable sont soumis aux dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.



Assainissement :

Eaux usées :

Tout projet de construction, de transformation, de changement de destination et ce même issu d'une division, devra mettre en place un système d'assainissement conforme à la réglementation d'assainissement en vigueur.

Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des effluents et des eaux usées non traités dans les cours d'eau, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Pour les parties communales qui sont desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Toute construction nouvelle produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif peut être nécessaire et seront à la charge exclusive du propriétaire.

Pour les parties communales qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

Eaux pluviales :

- Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et une rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.
- L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées. Le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif et en dernier recours dans le réseau unitaire (sous réserve de l'accord des gestionnaires).

Texte du conseil Départemental :

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la route départementale, des eaux provenant de propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisations, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement.
- L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par les aménageurs.



- Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur doit réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route peuvent être admis s'il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoir des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils définis par les documents réglementaires de gestion des eaux pluviales et dans la mesure où, le cas échéant, le fossé a été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter. Dans ce cas, une convention passée entre le département et l'aménageur précise les conditions techniques et financières de calibrage du fossé de la route.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le conseil départemental demande que lui soit transmis les dossiers d'études « loi sur l'eau » relatif à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

Réseau secs :

Les réseaux privés d'électricité et de téléphone à construire ou à rénover sont à enterrer, sauf impossibilité technique. Cette règle concerne les parcelles privées et les voies à créer.

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

Article 5 - UI : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article 6 - UI : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Par le terme "alignement", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre la propriété privée et la voie s'il s'agit d'une voie privée.

Les distances, par rapport aux voies existantes, publiques ou privées, à modifier ou à créer, ouvertes ou non à la circulation automobile, et par rapport aux espaces publics, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises et la limite d'emprise de la voie.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.

Le point le plus proche de toute construction et installation nouvelle doit être implanté à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

- recul des obstacles latéraux :

Dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi,



en concertation avec les demandeurs, sont recherchées la ou les implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.

- Les extensions de bâtiments existants :

Tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne doit pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

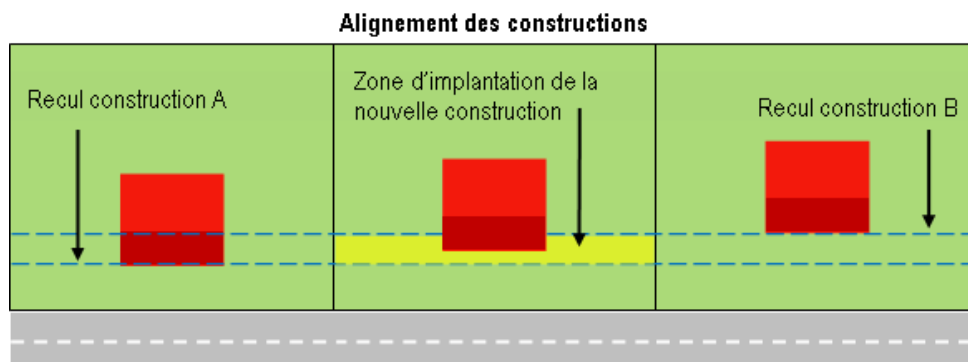
- Servitudes de visibilité :

Les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation autorisée par le présent règlement doit être situé :

- soit sur limite d'emprise publique,
- soit sur la ligne des constructions existantes.

En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra être soit alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites :



- soit avec recul de 1 mètre minimum.

Dispositions particulières le long des voies :

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas la règle générale ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale, (voir schéma ci-dessous)

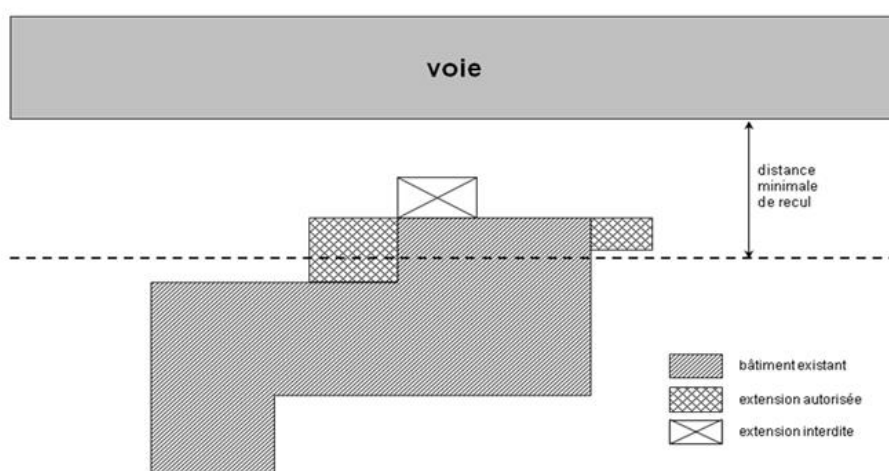


Schéma explicatif pour les extensions des bâtiments non conformes à la règle

- en cas de rénovation ou de reconstruction après sinistre d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux ouvrages à caractère technique, dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.
- aux rampes handicapés.

Article 7 – UI : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations nouvelles seront implantées :

- soit sur limite,
- soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, d'extension ou d'adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas la règle générale ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de ladite construction sans diminuer le retrait existant par rapport à la limite séparative.

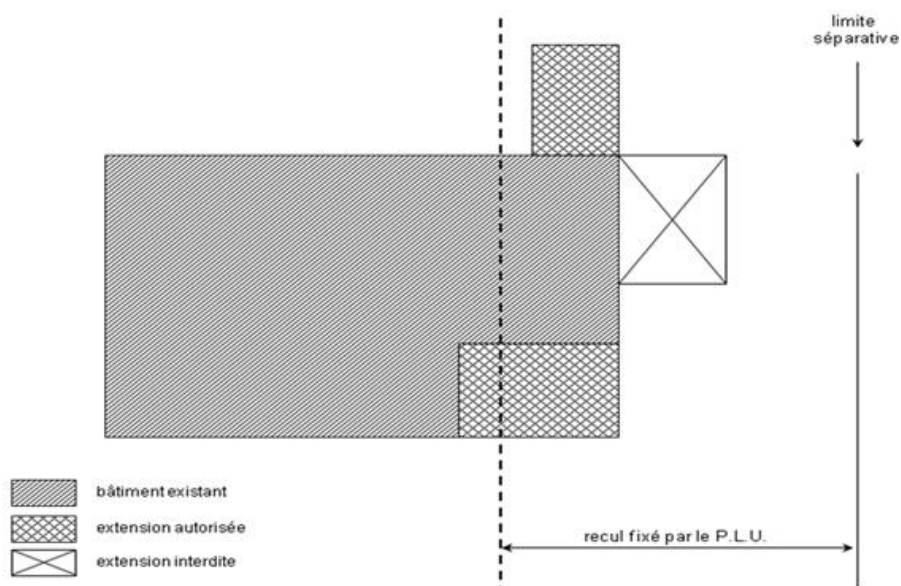


Schéma explicatif pour les extensions des bâtiments non conformes à la règle

- en cas de rénovation, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.
- aux rampes handicapés.

Article 8 - UI : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 – UI : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 - UI : hauteur des constructions

Les règles de hauteur des constructions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, extension, reconstruction après sinistre ou adaptation d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.



- aux bâtiments destinés à des services publics et aux équipements d'intérêt collectif qui ne sont pas réglementés.
- aux ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres, éoliennes...) qui ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximum des bâtiments principaux au point le plus bas du terrain naturel est fixée à 14 mètres au faîtage et à 10 mètres à l'acrotère (en cas de toiture terrasse).

La hauteur des annexes est limitée à 4,5 mètres au faîtage.

Article 11 - UI : aspect extérieur

Cf. dispositions générales.

Article 12 - UI : stationnement

Les règles ci-dessous s'appliquent à des constructions neuves ou à des reconstructions.

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu sur des emplacements aménagés et adaptés à l'usage.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Pour les constructions à usage de bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération la totalité des emplacements de stationnements exigés, l'aménagement de ceux-ci sur un autre terrain sera admis à la condition d'être situés à moins de 100 mètres.

Article 13 - UI : espaces libres et plantations

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt général.



Pour les constructions nouvelles :

Les plantations d'arbustes et de haies vives devront être composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel. Les différentes espèces végétales recommandées sont listées en annexe du présent règlement.

Les haies devront être polyspécifiques (de plusieurs essences) et il est interdit d'implanter des résineux.

Les éléments remarquables repérés au titre de l'article L123-1-5 III 2 doivent être préservés.

- Concernant les éléments végétaux, pour des raisons de biodiversité et de paysage, il convient de les entretenir. Le remplacement de ces éléments est possible uniquement pour des raisons phytosanitaires avérées. La proportion de remplacement est de 1 pour 1 en utilisant les mêmes essences.

Article 14 - UI : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non règlementé.

Article 15 - UI : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article 16 - UI : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

L'aménagement d'une nouvelle voie (publique ou privée) devra prévoir le passage des communications numériques.



TITRE III : LES ZONES A URBANISER

Pour rappel :

Les raccordements de réseaux sur domaine privé sont à la charge du propriétaire.

Caractère de la zone AU

Comme indiqué à l'article R.123-6 du code de l'urbanisme : « les zones à urbaniser sont dites " zones AU ".
Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation »

Certaines parties de ces secteurs sont concernées par une servitude liée à la protection des monuments historiques.

Certaines parties de ces secteurs sont concernées par un risque d'inondation repéré au plan de zonage. Dans ce cas, la réglementation du Plan de Prévention des Risques liées aux inondations s'applique.

Elles sont divisibles en 2 secteurs :

- **1AU** : secteur immédiatement constructible sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.
- **2AU** : secteur destiné à une urbanisation à plus long terme.

Définition des différents secteurs et sous-secteurs de la zone AU :

Caractère de la zone 1AU

Il s'agit des secteurs à caractère naturel généralement enclavés au sein de la zone Uc1 et destinés à être urbanisés à vocation d'habitat.

L'affectation dominante de ces secteurs est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

Les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, sont présents en capacité suffisante pour desservir les activités à implanter sur l'ensemble de la zone.

Caractère de la zone 2AU

Il s'agit d'un secteur à caractère naturel à vocation d'activités de loisirs.

Les zones 2AU sont destinées à être ouvertes à une urbanisation à plus long terme et nécessitent pour cela une procédure de modification ou une révision du PLU.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la vocation des secteurs de la zone.



Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU

Article 1 – 1AU : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions et installations à usage :

- d'entrepôt,
- agricole et/ou forestier (extension et nouvelles constructions)
- industrie.

Sont interdites les implantations d'activités commerciales.

Sont également interdits :

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction.
 - Le stationnement de caravanes isolées sauf au lieu de la résidence principale.
 - Les terrains de camping et caravanage, les garages collectifs de caravanes.
 - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Article 2 – 1AU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier, artisanal, de bureaux, et ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.
- Les travaux de réfection, d'adaptation, d'extension ou le changement de destination à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.



L'ouverture des secteurs à l'urbanisation devra se faire sous réserve que :

- la réalisation de l'opération soit compatible avec la poursuite d'une urbanisation cohérente de la zone,
- les constructions ou les installations soient compatibles avec l'aménagement de la zone prévu par les orientations d'aménagement et de programmation,
- la réalisation de l'opération ne provoque pas la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles

Article 3 – 1AU : accès et voirie

Accès :

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. (cf. dispositions générales)

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

Les accès doivent être d'un minimum de 4 mètres.

Voiries privées et publiques :

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

Les voies en impasse desservant à partir de 3 lots doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

Article 4 – 1AU : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction, installation ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable présent sur la commune.



Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont admis pour la consommation non humaine.

Les réseaux particuliers qui peuvent présenter un risque pour la santé publique, notamment risque de retour d'eau sur le réseau public d'eau potable sont soumis aux dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

Assainissement :

Eaux usées :

Tout projet de construction, de transformation, de changement de destination et ce même issu d'une division, devra mettre en place un système d'assainissement conforme à la réglementation d'assainissement en vigueur.

Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des effluents et des eaux usées non traités dans les cours d'eau, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Pour les parties communales qui sont desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Toute construction nouvelle produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif peut être nécessaire et seront à la charge exclusive du propriétaire.

Pour les parties communales qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

Eaux pluviales :

- Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et une rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.
- L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées. Le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif et en dernier recours dans le réseau unitaire (sous réserve de l'accord des gestionnaires).

Texte du conseil Départemental :

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.



Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la route départementale, des eaux provenant de propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisations, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement.
- L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par les aménageurs.
- Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur doit réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route peuvent être admis s'il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoir des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils définis par les documents réglementaires de gestion des eaux pluviales et dans la mesure où, le cas échéant, le fossé a été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter. Dans ce cas, une convention passée entre le département et l'aménageur précise les conditions techniques et financières de calibrage du fossé de la route.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le conseil départemental demande que lui soit transmis les dossiers d'études « loi sur l'eau » relatif à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

Réseau secs :

Les réseaux privés d'électricité et de téléphone à construire ou à rénover sont à enterrer, sauf impossibilité technique. Cette règle concerne les parcelles privées et les voies à créer.

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

Article 5 – 1AU : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article 6 – 1AU : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Par le terme " alignement ", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre la propriété privée et la voie s'il s'agit d'une voie privée.

Les distances, par rapport aux voies existantes, publiques ou privées, à modifier ou à créer, ouvertes ou non à la circulation automobile, et par rapport aux espaces publics, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises et la limite d'emprise de la voie.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.



Le point le plus proche de toute construction et installation nouvelle doit être implanté à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation autorisée par le présent règlement doit être situé à une distance minimum de 3 mètres.

Dispositions particulières le long des routes départementales 8, 31 et 51 :

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération doivent se conformer aux marges de reculemement fixées par le Département :

ROUTES DEPARTEMENTALES		MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Habitations	Autres constructions
8	RGC et RIG	25 m si dérogation à la loi Barnier 75 m si application de la loi Barnier	20 m si dérogation à la loi Barnier 75 m si application de la loi Barnier
31	RIL	15 m	15 m
51	RIL	15 m	15 m

Les marges de recul s'appliquent aux constructions nouvelles situées le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération matérialisées conformément à l'article R1110-2 du code de la route.

Ne sont pas concernés par les marges de recul : les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardin...), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

- recul des obstacles latéraux :

Dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, sont recherchées la ou les implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.

- Les extensions de bâtiments existants :

Tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne doit pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

- Servitudes de visibilité :

Les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.



Dispositions particulières le long des autres voies :

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages à caractère technique, dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.
- aux rampes handicapés.

Article 7 – 1AU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations nouvelles à usage d'habitation seront implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 3 mètres.

Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages à caractère technique dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.
- aux rampes handicapés.

Article 8 – 1AU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 – 1AU : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – 1AU : hauteur des constructions

Les règles de hauteur des constructions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments destinés à des services publics et aux équipements d'intérêt collectif qui ne sont pas réglementés.



- aux ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres, éoliennes...) qui ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximum des bâtiments principaux au point le plus bas du terrain naturel est fixée à 14 mètres au faîtage et à 10 mètres à l'acrotère (en cas de toiture terrasse).

La hauteur des annexes est limitée à 4,5 mètres au faîtage.

Article 11 – 1AU : aspect extérieur

Cf. dispositions générales.

Article 12 – 1AU : stationnement

Les règles ci-dessous s'appliquent à des constructions neuves ou à des reconstructions.

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, sur des emplacements aménagés et adaptés à l'usage.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Pour les constructions à usage artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération la totalité des emplacements de stationnements exigés, l'aménagement de ceux-ci sur un autre terrain sera admis à la condition d'être situés à moins de 100 mètres.

Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 500 m² de surface de plancher, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Pour la création d'une surface de plancher supérieure à 60 m² : 2 places de stationnement obligatoires.



Article 13 – 1AU : espaces libres et plantations

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt général.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation et d'activités :

Les plantations d'arbustes et de haies vives devront être composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les différentes espèces végétales recommandées sont listées en annexe du présent règlement.

Les haies devront être polypécifiques (de plusieurs essences) et il est interdit d'implanter des résineux.

Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. 60 % de la surface non construites de la parcelle devra rester perméable aux eaux pluviales.

Article 14 – 1AU : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non règlementé.

Article 15 – 1AU : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article 16 – 1AU : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

L'aménagement d'une nouvelle voie (publique ou privée) devra prévoir le passage des communications numériques.



Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AUI

Article 1 – 2AUI : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article 2 - 2AUI : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les travaux nécessaires à l'exploitation des ressources agricoles à **condition** qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel du secteur de zone.

A la triple condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation :

- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
- les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Article 3 - 2AUI : accès et voirie

Non règlementé.

Article 4 - 2AUI : desserte par les réseaux

Non règlementé.

Article 5 - 2AUI : caractéristiques des terrains.

Non règlementé.



Article 6 - 2AUI : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation autorisée par le présent règlement doit être situé soit sur limite d'emprise publique, soit au-delà de 3 mètres.

Article 7 - 2AUI : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations nouvelles seront implantées :

- soit en retrait de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives,
- soit sur limite.

Article 8 - 2AUI : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 9 - 2AUI : emprise au sol

Non règlementé.

Article 10 - 2AUI : hauteur des constructions

Non règlementé.

Article 11 - 2AUI : aspect extérieur

Non règlementé.

Article 12 - 2AUI : stationnement

Non règlementé.



Article 13 - 2AUI : espaces libres et plantations

Non règlementé.

Article 14 – 2AUI : coefficient d’occupation du sol (COS)

Non règlementé.

Article 15 - 2AUI : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article 16 - 2AUI : obligations en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.



TITRE IV : LA ZONE AGRICOLE

Pour rappel :

Les raccordements de réseaux sur domaine privé sont à la charge du propriétaire.

Caractère de la zone A :

Comme indiqué à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme : « *les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ».

Certaines parties de ces secteurs sont concernées par une servitude liée à la protection des monuments historiques.

Certaines parties de ces secteurs sont concernées par un risque d'inondation repéré au plan de zonage. Dans ce cas, la réglementation du Plan de Prévention des Risques liées aux inondations s'applique.

Elle est divisée en 3 différents secteurs :

- **Ac** : espaces agricoles disposant d'une constructibilité axée sur les exploitations agricoles.
- **Av** : le secteur Av identifié correspond aux terres viticoles de la commune, disposant d'une constructibilité axée sur les exploitations viticoles.
- **An** : le secteur An protégé et inconstructible du fait de la proximité avec les zones d'habitation.

La zone agricole ne permet pas des projets, aménagements ou constructions supplémentaires au regard des possibilités offertes au sens de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Aucun STECAL n'est de fait présent en zone agricole.

A titre d'information, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, comme prévu aux articles L. 151-11-2° et R.151-35 du code de l'urbanisme.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la vocation des secteurs de la zone.



Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ac

Le secteur Ac est concerné par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRNPI).

Dans les zones inondables repérées sur les documents graphiques, les constructions et installations sont soumises aux dispositions du règlement du PPRNPI (en annexe du présent PLU).

Article 1 - Ac : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article 2 - Ac : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations à **condition** d'être liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.

L'édification et la transformation de clôtures à **condition** d'être nécessaires aux activités admises dans le secteur de zone.

Les travaux nécessaires à l'exploitation des ressources agricoles à **condition** qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel du secteur de zone.

A la double condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
- les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Les changements de destination des bâtiments repérés au plan de zonage à **condition** de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les extensions, adaptations et réfections des constructions à usage d'habitation à **condition** qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les extensions mesurées des habitations sont autorisées **dans la limite** de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, à **condition** que la surface initiale soit supérieure à 60 m², **et** que la surface totale de plancher après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions)



Les annexes des constructions à usage d'habitation à la **double condition** d'être nécessaires à une construction à usage d'habitat principal déjà existante à la date de l'approbation du PLU et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes aux habitations existantes sont autorisées sur un seul niveau et dans la limite de 50 m² maximum de surface de plancher (total des annexes hors piscines). La surface totale de plancher après travaux n'excèdera pas 250 m² (bâtiment principal + total des annexes, hors piscine).

Article 3 - Ac : accès et voirie

Accès :

Les accès doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. (cf. dispositions générales)

Voirie :

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

Article 4 - Ac : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction, installation ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable pourra être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable présent sur la commune ou à une source privée.

Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont admis pour la consommation non humaine.

Les réseaux particuliers qui peuvent présenter un risque pour la santé publique, notamment risque de retour d'eau sur le réseau public d'eau potable sont soumis aux dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

Assainissement :

Eaux usées :

Tout projet de construction, de transformation, de changement de destination et ce même issu d'une division, devra mettre en place un système d'assainissement conforme à la réglementation d'assainissement en vigueur.



Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des effluents et des eaux usées non traités dans les cours d'eau, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Pour les parties communales qui sont desservies pas le réseau d'assainissement collectif :

Toute construction nouvelle produisant des eaux usées, à l'exception des bâtiments d'exploitation agricole, doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif peut être nécessaire et seront à la charge exclusive du propriétaire.

Pour les parties communales qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

Eaux pluviales :

- Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et une rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.
- L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées. Le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif et en dernier recours dans le réseau unitaire (sous réserve de l'accord des gestionnaires).

Texte du conseil Départemental :

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la route départementale, des eaux provenant de propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisations, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement.
- L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par les aménageurs.
- Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur doit réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route peuvent être admis s'il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoir des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils définis par les documents réglementaires de gestion des eaux pluviales et dans la mesure où, le cas échéant, le fossé a été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter. Dans ce cas, une convention passée entre le département et l'aménageur précise les conditions techniques et financières de calibrage du fossé de la route.



En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le conseil départemental demande que lui soit transmis les dossiers d'études « loi sur l'eau » relatif à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

Réseau secs :

Les réseaux privés d'électricité et de téléphone à construire ou à rénover sont à enterrer, sauf impossibilité technique. Cette règle concerne les parcelles privées et les voies à créer.

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

Article 5 - Ac : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article 6 - Ac : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Par le terme "alignement", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre la propriété privée et la voie s'il s'agit d'une voie privée.

Les distances, par rapport aux voies existantes, publiques ou privées, à modifier ou à créer, ouvertes ou non à la circulation automobile, et par rapport aux espaces publics, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises et la limite d'emprise de la voie.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.

Le point le plus proche de toute construction et installation nouvelle doit être implanté à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation doit être situé à une distance minimum de 3 mètres.

Dispositions particulières le long des routes départementales 8, 31 et 51 :

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération doivent se conformer aux marges de reculement fixées par le Département :



ROUTES DEPARTEMENTALES		MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Habitations	Autres constructions
8	RGC et RIG	25 m si dérogation à la loi Barnier 75 m si application de la loi Barnier	20 m si dérogation à la loi Barnier 75 m si application de la loi Barnier
31	RIL	15 m	15 m
51	RIL	15 m	15 m

Les marges de recul s'appliquent aux constructions nouvelles situées le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération matérialisées conformément à l'article R1110-2 du code de la route.

Ne sont pas concernés par les marges de recul : les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardin...), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

- recul des obstacles latéraux :

Dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, sont recherchées la ou les implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.

- Les extensions de bâtiments existants :

Tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne doit pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

- Servitudes de visibilité :

Les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

Dispositions particulières le long des autres voies :

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas la règle générale ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale, (voir schéma ci-dessous)

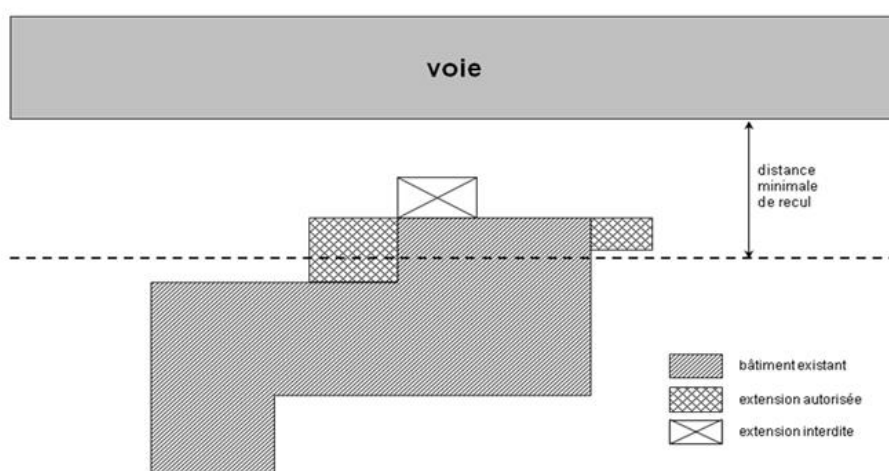


Schéma explicatif pour les extensions des bâtiments non conformes à la règle

- en cas de rénovation ou de reconstruction après sinistre d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux ouvrages à caractère technique, dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.
- aux rampes handicapés.

Article 7 - Ac : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations nouvelles seront implantées soit en limite séparative soit avec un retrait supérieur ou égal à 4 mètres.

Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

Article 8 - Ac : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les distances indiquées sont mesurées entre le nu de la façade de la construction principale et le point le plus proche de l'annexe.

Le point le plus proche d'une annexe d'une construction à usage d'habitat ne peut être situé au-delà de 20 mètres de la construction principale.



Article 9 - Ac : emprise au sol

La surface d'une annexe à usage d'habitat ne peut dépasser 50 m².

La somme des surfaces des constructions à usage d'habitat (bâtiment principal + total des annexes hors piscine + extensions) ne peut dépasser 250 m² de surface de plancher.

Article 10 - Ac : hauteur des constructions

La hauteur maximum d'une construction ou d'une installation nouvelle à usage agricole au point le plus bas du terrain naturel est fixée à 14 mètres au faîtage.

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitat au point le plus bas du terrain naturel est fixée à 10 mètres au faîtage et à 7 mètres à l'acrotère (en cas de toiture terrasse).

Article 11 - Ac : aspect extérieur

Les éléments remarquables repérés au titre de l'article L123-1-5 III 2 doivent être préservés.

- Concernant les éléments ponctuels bâtis, ces derniers peuvent uniquement être restaurés. Ils doivent restés visibles de l'espace public et peuvent éventuellement être déplacés.

Pour les bâtiments d'habitations

Cf. dispositions générales.

Pour les bâtiments fonctionnels

Sont interdits :

- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région
- Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois,...)
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux

1) ADAPTATION AU TERRAIN

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

2) TOITURES

Les toitures des bâtiments agricoles fonctionnels devront respecter une pente comprise entre 15 % minimum et 50 % maximum.

Nouvelles constructions, extensions et réfection totale des toitures :

Les matériaux de couverture utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de teinte rouge terre cuite naturelle.

L'installation de panneaux photovoltaïques est autorisée.



Les couvertures des extensions devront être réalisées dans les mêmes matériaux que les bâtiments principaux avec les mêmes règles de mise en œuvre.

Réparation ou remplacement partiel des toitures :

Le remplacement à l'identique pour les matériaux de couverture est admis.

3) MURS ET ENDUITS

Les couleurs utilisées pour les murs et les enduits devront être choisis dans la palette des sables, gris ou des verts foncés. Cette règle ne s'applique pas pour le bardage bois.

Les bâtiments d'élevage de type tunnel devront être de couleur sombre (vert kaki par exemple), les bâches de couleur blanche sont interdites.

Le bardage bois est autorisé.

4) LOCAUX ANNEXES ET CONSTRUCTIONS

Les extensions et locaux annexes doivent être de préférence traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal. Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

5) CLOTURES

Les clôtures devront présenter un aspect compatible avec le caractère du bâti environnant. En cas d'édification de clôtures sur rue, celles-ci devront assurer la continuité urbaine de la voie par leur implantation, leur hauteur, leur configuration, et les matériaux employés.

L'utilisation de matériaux disgracieux est interdite (palette, tôles,...).

Article 12 - Ac : stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Article 13 - Ac : espaces libres et plantations

Pour les constructions nouvelles :

Les plantations d'arbustes et de haies vives devront être composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel. Les différentes espèces végétales recommandées sont listées en annexe du présent règlement.

Les haies devront être polypécifiques (de plusieurs essences) et il est interdit d'implanter des résineux.



Article 14 - Ac : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 - Ac : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - Ac : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.



Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Av

Le secteur Av est concerné par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRNPI).

Dans les zones inondables repérées sur les documents graphiques, les constructions et installations sont soumises aux dispositions du règlement du PPRNPI (en annexe du présent PLU).

Article 1 - Av : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article 2 - Av : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations à **condition** d'être liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole dans le domaine de la viticulture.

L'édification et la transformation de clôtures à **condition** d'être nécessaires aux activités admises dans le secteur de zone.

Les travaux nécessaires à l'exploitation des ressources agricoles à **condition** qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel du secteur de zone.

A la double condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
- les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Les changements de destination des bâtiments repérés au plan de zonage à **condition** de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les extensions, adaptations et réfections des constructions à usage d'habitation à **condition** qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les extensions mesurées des habitations sont autorisées **dans la limite** de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, à **condition** que la surface initiale soit supérieure à 60 m², **et** que la surface totale de plancher après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions)



Les annexes des constructions à usage d'habitation à la **double condition** d'être nécessaires à une construction à usage d'habitat principal déjà existante à la date de l'approbation du PLU et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes aux habitations existantes sont autorisées sur un seul niveau et dans la limite de 50 m² maximum de surface de plancher (total des annexes hors piscines). La surface totale de plancher après travaux n'excèdera pas 250 m² (bâtiment principal + total des annexes, hors piscine).

Article 3 - Av : accès et voirie

Accès :

Les accès doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. (cf. dispositions générales)

Voirie :

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

Article 4 - Av : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction, installation ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable pourra être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable présent sur la commune ou à une source privée.

Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont admis pour la consommation non humaine.

Les réseaux particuliers qui peuvent présenter un risque pour la santé publique, notamment risque de retour d'eau sur le réseau public d'eau potable sont soumis aux dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

Assainissement :

Eaux usées :

Tout projet de construction, de transformation, de changement de destination et ce même issu d'une division, devra mettre en place un système d'assainissement conforme à la réglementation d'assainissement en vigueur.



Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des effluents et des eaux usées non traités dans les cours d'eau, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Pour les parties communales qui sont desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Toute construction nouvelle produisant des eaux usées, à l'exception des bâtiments d'exploitation agricole, doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif peut être nécessaire et seront à la charge exclusive du propriétaire.

Pour les parties communales qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.

Eaux pluviales :

- Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et une rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.
- L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées. Le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif et en dernier recours dans le réseau unitaire (sous réserve de l'accord des gestionnaires).

Texte du conseil Départemental :

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la route départementale, des eaux provenant de propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisations, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement.
- L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par les aménageurs.
- Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur doit réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route peuvent être admis s'il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoir des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils définis par les documents réglementaires de gestion des eaux pluviales et dans la mesure où, le cas échéant, le fossé a été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter. Dans ce cas, une convention passée entre le département et l'aménageur précise les conditions techniques et financières de calibrage du fossé de la route.



En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le conseil départemental demande que lui soit transmis les dossiers d'études « loi sur l'eau » relatif à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

Réseau secs :

Les réseaux privés d'électricité et de téléphone à construire ou à rénover sont à enterrer, sauf impossibilité technique. Cette règle concerne les parcelles privées et les voies à créer.

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

Article 5 - Av : caractéristiques des terrains.

Non règlementé.

Article 6 - Av : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Par le terme "alignement", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre la propriété privée et la voie s'il s'agit d'une voie privée.

Les distances, par rapport aux voies existantes, publiques ou privées, à modifier ou à créer, ouvertes ou non à la circulation automobile, et par rapport aux espaces publics, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises et la limite d'emprise de la voie.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.

Le point le plus proche de toute construction et installation nouvelle doit être implanté à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation doit être situé à une distance minimum de 3 mètres.

Dispositions particulières le long des routes départementales 8, 31 et 51 :

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération doivent se conformer aux marges de reculement fixées par le Département :



ROUTES DEPARTEMENTALES		MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Habitations	Autres constructions
8	RGC et RIG	25 m si dérogation à la loi Barnier 75 m si application de la loi Barnier	20 m si dérogation à la loi Barnier 75 m si application de la loi Barnier
31	RIL	15 m	15 m
51	RIL	15 m	15 m

Les marges de recul s'appliquent aux constructions nouvelles situées le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération matérialisées conformément à l'article R1110-2 du code de la route.

Ne sont pas concernés par les marges de recul : les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardin...), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

- recul des obstacles latéraux :

Dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, sont recherchées la ou les implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.

- Les extensions de bâtiments existants :

Tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne doit pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

- Servitudes de visibilité :

Les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

Dispositions particulières le long des autres voies :

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas la règle générale ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale, (voir schéma ci-dessous)

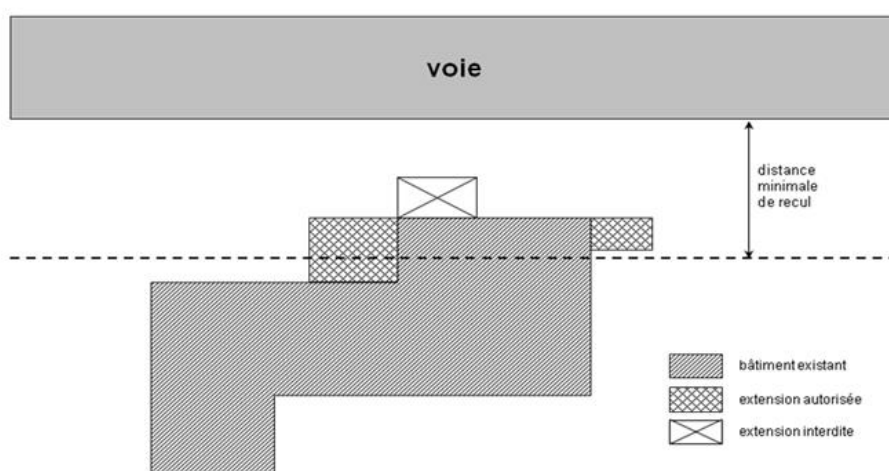


Schéma explicatif pour les extensions des bâtiments non conformes à la règle

- en cas de rénovation ou de reconstruction après sinistre d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux ouvrages à caractère technique, dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.
- aux rampes handicapés.

Article 7 - Av : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations nouvelles seront implantées soit en limite séparative soit avec un retrait supérieur ou égal à 4 mètres.

Les extensions des constructions à usage d'habitat ne peuvent modifier la distance observée entre la limite séparative et le nu de la façade.

Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

Article 8 - Av : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les distances indiquées sont mesurées entre le nu de la façade de la construction principale et le point le plus proche de l'annexe.

Le point le plus proche d'une annexe d'une construction à usage d'habitat ne peut être situé au-delà de 20 mètres de la construction principale.



Article 9 - Av : emprise au sol

La surface d'une annexe à usage d'habitat ne peut dépasser 50 m².

La somme des surfaces des constructions à usage d'habitat (bâtiment principal + total des annexes hors piscine + extensions) ne peut dépasser 250 m² de surface de plancher.

Article 10 - Av : hauteur des constructions

La hauteur maximum d'une construction ou d'une installation nouvelle à usage agricole au point le plus bas du terrain naturel est fixée à 10 mètres au faîtage.

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitat au point le plus bas du terrain naturel est fixée à 10 mètres au faîtage et à 7 mètres à l'acrotère (en cas de toiture terrasse).

Article 11 - Av : aspect extérieur

Les éléments remarquables repérés au titre de l'article L123-1-5 III 2 doivent être préservés.

- Concernant les éléments ponctuels bâtis, ces derniers peuvent uniquement être restaurés. Ils doivent restés visibles de l'espace public et peuvent éventuellement être déplacés.

Pour les bâtiments d'habitations

Cf. dispositions générales.

Pour les bâtiments fonctionnels

Sont interdits :

- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région
- Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois,...)
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux

1) ADAPTATION AU TERRAIN

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

2) TOITURES

Les toitures des bâtiments agricoles fonctionnels devront respecter une pente comprise entre 15 % minimum et 50 % maximum.

Nouvelles constructions, extensions et réfection totale des toitures :

Les matériaux de couverture utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de teinte rouge terre cuite naturelle.

L'installation de panneaux photovoltaïques est autorisée.



Les couvertures des extensions devront être réalisées dans les mêmes matériaux que les bâtiments principaux avec les mêmes règles de mise en œuvre.

Réparation ou remplacement partiel des toitures :

Le remplacement à l'identique pour les matériaux de couverture est admis.

3) MURS ET ENDUITS

Les couleurs utilisées pour les murs et les enduits devront être choisis dans la palette des sables, gris ou des verts foncés. Cette règle ne s'applique pas pour le bardage bois.

Le bardage bois est autorisé.

4) LOCAUX ANNEXES ET CONSTRUCTIONS

Les extensions et locaux annexes doivent être de préférence traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal. Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

5) CLOTURES

Les clôtures devront présenter un aspect compatible avec le caractère du bâti environnant. En cas d'édification de clôtures sur rue, celles-ci devront assurer la continuité urbaine de la voie par leur implantation, leur hauteur, leur configuration, et les matériaux employés.

L'utilisation de matériaux disgracieux est interdite (palette, tôles,...).

Article 12 - Av : stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Article 13 - Av : espaces libres et plantations

Pour les constructions nouvelles :

Les plantations d'arbustes et de haies vives devront être composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel. Les différentes espèces végétales recommandées sont listées en annexe du présent règlement.

Les haies devront être polypécifiques (de plusieurs essences) et il est interdit d'implanter des résineux.



Article 14 - Av : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 - Av : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - Av : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.



Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR An

Article 1 - An : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article 2 - An : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'édification et la transformation de clôtures **à condition** d'être nécessaires aux activités admises dans le secteur de zone.

Les serres **à condition** d'être inférieures à une emprise au sol de 125 m² et d'être limitées aux dimensions suivantes :

- 5 mètres en largeur maximum,
- 25 mètres en longueur maximum
- 3,5 mètres en hauteur hors tout.

Les travaux nécessaires à l'exploitation des ressources agricoles **à condition** qu'ils soient compatibles avec le caractère du secteur de zone.

A la double condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
- les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Les changements de destination des bâtiments repérés au plan de zonage **à condition** de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les extensions, adaptations et réfections des constructions à usage d'habitation **à condition** qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les extensions mesurées des habitations sont autorisées **dans la limite** de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, **à condition** que la surface initiale soit supérieure à 60 m², **et** que la surface totale de plancher après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions)

Les annexes des constructions à usage d'habitation **à la double condition** d'être nécessaires à une construction à usage d'habitat principal déjà existante à la date de l'approbation du PLU et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes aux habitations existantes sont autorisées sur un seul niveau et dans la limite de 50 m² maximum de surface de plancher (total des annexes hors piscines). La surface totale de plancher après travaux n'excèdera pas 250 m² (bâtiment principal + total des annexes, hors piscine).



Article 3 - An : accès et voirie

Non règlementé.

Article 4 - An : desserte par les réseaux

Non règlementé.

Article 5 - An : caractéristiques des terrains.

Non règlementé.

Article 6 - An : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Par le terme “ alignement ”, on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre la propriété privée et la voie s’il s’agit d’une voie privée.

Les distances, par rapport aux voies existantes, publiques ou privées, à modifier ou à créer, ouvertes ou non à la circulation automobile, et par rapport aux espaces publics, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises et la limite d’emprise de la voie.

Les distances, par rapport aux berges des cours d’eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d’eau et des fossés.

Le point le plus proche de toute construction et installation nouvelle doit être implanté à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d’eau et des fossés existants ou à modifier.

Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation doit être situé soit sur limite d’emprise publique, soit au-delà de 3 mètres.

Les extensions des constructions à usage d’habitat ne peuvent modifier la distance observée entre la limite d’emprise et le nu de la façade.

Dispositions particulières le long des routes départementales 8, 31 et 51 :

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des limites d’agglomération doivent se conformer aux marges de reculement fixées par le Département :



ROUTES DEPARTEMENTALES		MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Habitations	Autres constructions
8	RGC et RIG	25 m si dérogation à la loi Barnier 75 m si application de la loi Barnier	20 m si dérogation à la loi Barnier 75 m si application de la loi Barnier
31	RIL	15 m	15 m
51	RIL	15 m	15 m

Les marges de recul s'appliquent aux constructions nouvelles situées le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération matérialisées conformément à l'article R1110-2 du code de la route.

Ne sont pas concernés par les marges de recul : les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardin...), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

- recul des obstacles latéraux :

Dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, sont recherchées la ou les implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.

- Les extensions de bâtiments existants :

Tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne doit pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

- Servitudes de visibilité :

Les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

Article 7 - An : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations nouvelles seront implantées soit en limite séparative soit avec un retrait supérieur ou égal à 4 mètres.

Les extensions des constructions à usage d'habitat ne peuvent modifier la distance observée entre la limite séparative et le nu de la façade.

Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.



Article 8 - An : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les distances indiquées sont mesurées entre le nu de la façade de la construction principale et le point le plus proche de l'annexe.

Le point le plus éloigné d'une annexe d'une construction à usage d'habitat ne peut être situé au-delà de 20 mètres de la construction principale.

Article 9 - An : emprise au sol

La surface d'une annexe à usage d'habitat ne peut dépasser 50 m².

La somme des surfaces des constructions à usage d'habitat (bâtiment principal + total des annexes hors piscine + extensions) ne peut dépasser 250 m² de surface de plancher.

Les serres ne peuvent dépasser une emprise au sol de 125 m².

Article 10 - An : hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11 - An : aspect extérieur

Cf. dispositions générales.

Article 12 - An : stationnement

Non réglementé.

Article 13 - An : espaces libres et plantations

Non réglementé.

Article 14 - An : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.



Article 15 - An : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - An : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.



TITRE V : LA ZONE NATURELLE

Pour rappel :

Les raccordements de réseaux sur domaine privé sont à la charge du propriétaire.

Caractère de la zone N

Comme indiqué à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Certaines parties de ces secteurs sont concernées par une servitude liée à la protection des monuments historiques.

Certaines parties de ces secteurs sont concernées par un risque d'inondation repéré au plan de zonage. Dans ce cas, la réglementation du Plan de Prévention des Risques liées aux inondations s'applique.

La zone N accueille 2 différents secteurs :

- le secteur Ng destiné à l'accueil des gens du voyage
- le secteur NI, zone de loisirs caractérisée par la présence d'un terrain de sport et destinée aux constructions et installations utiles au développement des activités de loisirs.

Les secteurs Ng et NI permettent des projets, aménagements ou constructions supplémentaires au regard des possibilités offertes au sens de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Ils constituent de ce fait des STECAL.

A titre d'information, le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, comme prévu aux articles L. 151-11-2° et R.151-35 du code de l'urbanisme.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué précédemment n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.



Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N (SAUF SECTEURS Ng et NI)

Le secteur N est concerné par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRNPI).

Dans les zones inondables repérées sur les documents graphiques, les constructions et installations sont soumises aux dispositions du règlement du PPRNPI (en annexe du présent PLU).

Article 1 - N : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article 2 - N : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations **à condition** d'être liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation forestière à l'exclusion de toute maison de gardiennage.

L'édification et la transformation de clôtures **à condition** d'être nécessaires aux activités admises dans le secteur de zone.

Les travaux nécessaires à l'exploitation des ressources forestières **à condition** qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel du secteur de zone.

A la double condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
- les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Les changements de destination des bâtiments repérés au plan de zonage **à condition** de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les extensions, adaptations et réfections des constructions à usage d'habitation **à condition** qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les extensions mesurées des habitations sont autorisées **dans la limite** de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, **à condition** que la surface initiale soit supérieure à 60 m², **et** que la surface totale de plancher après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions)



Les annexes des constructions à usage d'habitation à la **double condition** d'être nécessaires à une construction à usage d'habitat principal déjà existante à la date de l'approbation du PLU et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes aux habitations existantes sont autorisées sur un seul niveau et dans la limite de 50 m² maximum de surface de plancher (total des annexes hors piscines). La surface totale de plancher après travaux n'excèdera pas 250 m² (bâtiment principal + total des annexes, hors piscine).

Article 3 - N : accès et voirie

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. (cf. dispositions générales)

Article 4 - N : desserte par les réseaux

Non règlementé.

Article 5 - N : caractéristiques des terrains.

Non règlementé.

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

Par le terme "alignement", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre la propriété privée et la voie s'il s'agit d'une voie privée.

Les distances, par rapport aux voies existantes, publiques ou privées, à modifier ou à créer, ouvertes ou non à la circulation automobile, et par rapport aux espaces publics, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises et la limite d'emprise de la voie.

Les distances, par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d'eau et des fossés.

Le point le plus proche de toute construction et installation nouvelle doit être implanté à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation autorisée par le présent règlement doit être situé soit sur limite d'emprise publique, soit à une distance minimum de 3 mètres.



Dispositions particulières le long des routes départementales 8, 31 et 51 :

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération doivent se conformer aux marges de reculement fixées par le Département :

ROUTES DEPARTEMENTALES		MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Habitations	Autres constructions
8	RGC et RIG	25 m si dérogation à la loi Barnier 75 m si application de la loi Barnier	20 m si dérogation à la loi Barnier 75 m si application de la loi Barnier
31	RIL	15 m	15 m
51	RIL	15 m	15 m

Les marges de recul s'appliquent aux constructions nouvelles situées le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération matérialisées conformément à l'article R1110-2 du code de la route.

Ne sont pas concernés par les marges de recul : les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardin...), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

- recul des obstacles latéraux :

Dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, sont recherchées la ou les implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.

- Les extensions de bâtiments existants :

Tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne doit pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

- Servitudes de visibilité :

Les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

Dispositions particulières le long des autres voies :

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas la règle générale ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale, (voir schéma ci-dessous)

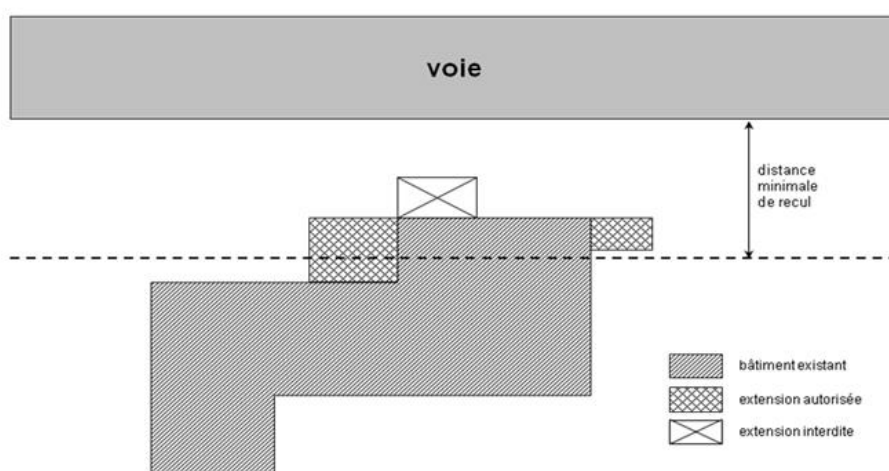


Schéma explicatif pour les extensions des bâtiments non conformes à la règle

- en cas de rénovation ou de reconstruction après sinistre d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux ouvrages à caractère technique, dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.
- aux rampes handicapés.

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

Les constructions ou installations nouvelles à usage d'habitation seront implantées soit en limite séparative soit en respectant un retrait supérieur ou égal à 4 mètres.

Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas en cas de réfection, d'extension ou d'adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas la règle générale ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de ladite construction sans diminuer le retrait existant par rapport à la limite séparative.

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas aux rampes handicapés.

Les extensions des constructions à usage d'habitat ne peuvent modifier la distance observée entre la limite séparative et le nu de la façade.



Article 8 - N : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les distances indiquées sont mesurées entre le nu de la façade de la construction principale et le point le plus proche de l'annexe.

Le point le plus proche d'une annexe d'une construction à usage d'habitat ne peut être situé au-delà de 20 mètres de la construction principale.

Article 9 - N : emprise au sol

La surface d'une annexe à usage d'habitat ne peut dépasser 50 m².

La somme des surfaces des constructions à usage d'habitat (bâtiment principal + total des annexes hors piscine + extensions) ne peut dépasser 250 m² de surface de plancher.

Article 10 - N : hauteur des constructions

La hauteur maximum d'une construction ou d'une installation nouvelle au point le plus bas du terrain naturel est fixée à 7 mètres hors tout.

Article 11 - N : aspect extérieur

Non règlementé.

Les éléments remarquables repérés au titre de l'article L123-1-5 III 2 doivent être préservés.

- Concernant les éléments ponctuels bâtis, ces derniers peuvent uniquement être restaurés. Ils doivent restés visibles de l'espace public et peuvent éventuellement être déplacés.

En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions ou installations.

Article 12 - N : stationnement

Non règlementé.



Article 13 - N : espaces libres et plantations

Non réglementé.

Article 14 - N : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 - N : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - N : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.



Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ng et NI

Article 1 – Ng – NI : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article 2– Ng – NI : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions générales à l'ensemble des secteurs :

A la double condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
- les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Les extensions, adaptations et réfections des constructions à usage d'habitation à **condition** qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dispositions particulières au secteur Ng :

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

Dispositions particulières au secteur NI :

Les constructions et installations à **condition** d'être considérées comme un équipement d'intérêt général en lien avec les activités de loisirs.

Article 3 – Ng – NI : accès et voirie

Accès :

Les accès doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.



L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. (cf. dispositions générales)

Voirie :

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

Article 4 – Ng – NI : desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction, installation ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable présent sur la commune.

Eau à usage non domestique :

Les captages, forages ou prise d'eau autonome sont admis pour la consommation non humaine.

Les réseaux particuliers qui peuvent présenter un risque pour la santé publique, notamment risque de retour d'eau sur le réseau public d'eau potable sont soumis aux dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

Assainissement :

Eaux usées :

Tout projet de construction, de transformation, de changement de destination et ce même issu d'une division, devra mettre en place un système d'assainissement conforme à la réglementation d'assainissement en vigueur.

Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des effluents et des eaux usées non traités dans les cours d'eau, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Pour les parties communales qui sont desservies pas le réseau d'assainissement collectif :

Toute construction nouvelle produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif peut être nécessaire et seront à la charge exclusive du propriétaire.

Pour les parties communales qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif :

Le traitement autonome des eaux usées est obligatoire.



Eaux pluviales :

- Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et une rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.
- L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées. Le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif et en dernier recours dans le réseau unitaire (sous réserve de l'accord des gestionnaires).

Texte du conseil Départemental :

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la route départementale, des eaux provenant de propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisations, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement.
- L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par les aménageurs.
- Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur doit réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route peuvent être admis s'il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoir des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils définis par les documents réglementaires de gestion des eaux pluviales et dans la mesure où, le cas échéant, le fossé a été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter. Dans ce cas, une convention passée entre le département et l'aménageur précise les conditions techniques et financières de calibrage du fossé de la route.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le conseil départemental demande que lui soit transmis les dossiers d'études « loi sur l'eau » relatif à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

Réseau secs :

Les réseaux privés d'électricité et de téléphone à construire ou à rénover sont à enterrer, sauf impossibilité technique. Cette règle concerne les parcelles privées et les voies à créer.

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

Article 5 – Ng – NI : caractéristiques des terrains.

Non réglementé.



Article 6 – Ng – NI : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Par le terme “ alignement ”, on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre la propriété privée et la voie s’il s’agit d’une voie privée.

Les distances, par rapport aux voies existantes, publiques ou privées, à modifier ou à créer, ouvertes ou non à la circulation automobile, et par rapport aux espaces publics, sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises et la limite d’emprise de la voie.

Les distances, par rapport aux berges des cours d’eau et des fossés sont mesurées à partir du point de la construction le plus proche toutes saillies comprises des berges des cours d’eau et des fossés.

Le point le plus proche de toute construction et installation nouvelle doit être implanté à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d’eau et des fossés existants ou à modifier.

Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation autorisée par le présent règlement doit être situé soit sur limite d’emprise publique, soit à une distance minimum de 3 mètres.

Dispositions particulières le long des routes départementales 8, 31 et 51 :

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des limites d’agglomération doivent se conformer aux marges de reculemement fixées par le Département :

ROUTES DEPARTEMENTALES		MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Habitations	Autres constructions
8	RGC et RIG	25 m si dérogation à la loi Barnier 75 m si application de la loi Barnier	20 m si dérogation à la loi Barnier 75 m si application de la loi Barnier
31	RIL	15 m	15 m
51	RIL	15 m	15 m

Les marges de recul s’appliquent aux constructions nouvelles situées le long des routes départementales en dehors des limites d’agglomération matérialisées conformément à l’article R1110-2 du code de la route.

Ne sont pas concernés par les marges de recul : les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardin...), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics s’ils n’aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

- recul des obstacles latéraux :

Dans un objectif de sécurité, l’implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité sur l’itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d’obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, sont recherchées la ou les implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.



- Les extensions de bâtiments existants :

Tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne doit pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

- Servitudes de visibilité :

Les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

Dispositions particulières le long des autres voies :

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas la règle générale ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale, (voir schéma ci-dessous)

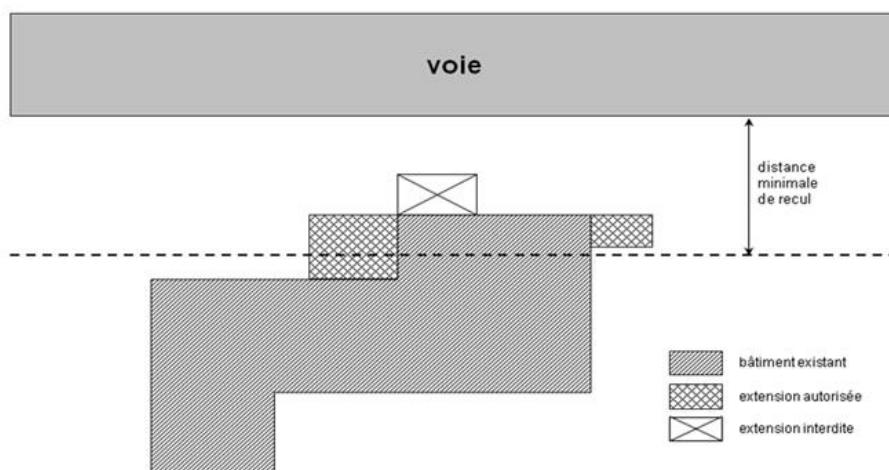


Schéma explicatif pour les extensions des bâtiments non conformes à la règle

- en cas de rénovation ou de reconstruction après sinistre d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.
- aux ouvrages à caractère technique, dont l'implantation doit se faire sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.
- aux rampes handicapés.

Article 7 – Ng – NI : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations nouvelles à usage d'habitation seront implantées soit en limite séparative soit en respectant un retrait supérieur ou égal à 4 mètres.



Le point le plus proche de toute construction nouvelle ou installation doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier constituant une limite séparative.

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas en cas de réfection, d'extension ou d'adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas la règle générale ; l'implantation pourra se faire dans le prolongement de ladite construction sans diminuer le retrait existant par rapport à la limite séparative.

Les règles d'implantation précédentes ne s'appliquent pas aux rampes handicapés.

Article 8 – Ng – NI : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 9 – Ng – NI : emprise au sol

Dispositions particulières au secteur Ng :

La somme de l'emprise de toutes les constructions est limitée à 10% de la surface totale de la zone Ng.

Dispositions particulières au secteur NI :

La somme de l'emprise de toutes les constructions est limitée à 10% de la surface totale de la zone NI.

Article 10 – Ng – NI : hauteur des constructions

La hauteur maximum d'une construction ou d'une installation nouvelle au point le plus bas du terrain naturel est fixée à 7 mètres hors tout.

Article 11 – Ng – NI : aspect extérieur

Cf. dispositions générales.

Article 12 – Ng – NI : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.



Article 13 – Ng – NI : espaces libres et plantations

Pour les constructions nouvelles :

Les plantations d'arbustes et de haies vives devront être composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel. Les différentes espèces végétales recommandées sont listées en annexe du présent règlement.

Les haies devront être polypécifiques (de plusieurs essences) et il est interdit d'implanter des résineux.

Article 14 – Ng – NI : coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

Article 15 – Ng – NI : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – Ng – NI : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.



ANNEXE 1 :

Essences végétales recommandées pour SAINT ANDRE D'APCHON

Dans le cadre de la politique de développement durable menées par le conseil départemental de la Loire, une attention particulière est portée sur la promotion des essences locales pour tout projet de plantation, adaptées aux conditions pédoclimatiques du territoire, dans un objectif de protection de l'environnement et des paysages.

Les essences locales à privilégier :

Arbres à haut jet :

- Chêne pédonculé
- Chêne sessile
- Erable sycomore
- Frêne commun
- Hêtre
- Merisier
- Tilleul

Arbres bas ou arbres recépés :

- Bouleau
- Charme
- Châtaigner
- Erable champêtre
- Genévrier
- Poirier commun
- Alisier blanc

Arbustes :

- Ajonc d'Europe
- Aubépine
- Camérisier
- Cornouiller sanguin
- Fusain d'Europe
- Genêt des teinturiers
- Groseillier à maquereau
- Houx
- Noisetier
- Pommier sauvage
- Prunellier
- Troène
- Sureau noir



www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPE TOPOS INGENIERIE