



COMMUNE DE SAINT-CASSIEN

Département de l'Isère

PLAN LOCAL D'URBANISME



4.1 Règlement écrit



DOSSIER v08.01.14

Vu pour être annexé la délibération du
conseil municipal du

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES U

Sont 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.

Les installations et constructions de cette zone sont majoritairement destinées aux fonctions de logement. Cependant, l'objectif de mixité urbaine doit permettre de réunir, au sein de cette zone, des activités ou services compatibles avec la présence d'habitat : commerces, équipements d'animation culturelle,...

La zone U comporte des secteurs où des dispositions spécifiques s'appliquent :

Secteurs Ua : Secteurs à l'urbanisation ancienne et dense.

Secteurs Ua(anc) : Secteurs à l'urbanisation ancienne et dense en assainissement non collectif.

Secteurs Uc : Secteurs à l'urbanisation faiblement à moyennement dense.

Secteurs Uc(anc) : Secteurs à l'urbanisation faiblement à moyennement dense en assainissement non collectif.

Secteur Ue(anc) : Secteur destiné aux activités économiques, en assainissement non collectif

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

SECTEURS UA

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage d'industrie
- les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole ou forestière
- les constructions à fonction d'entrepôt

- les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation

- l'ouverture de carrières
- les dépôts de véhicules épaves

- les affouillements et exhaussements du sol non liés strictement à une opération autorisée dans la zone ou aux travaux publics
- les terrains de camping et de caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs
- le camping et le stationnement de caravanes isolées

Dans les secteurs concernés par un EBC, les défrichements et tout autre mode d'occupation du sol de nature à compromettre les boisements sont interdits.

Prise en compte des risques naturels

Dans les secteurs FCT, FI, FV et FG : est interdite toute construction nouvelle, hormis les projets listés en article 2 ci-après.

Dans les secteurs FG, le rejet des eaux dans le sol est interdit.

Dans les secteurs fg1, le rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol est interdit.

ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

L'édification de clôtures le long des voies et emprises publiques est soumise à déclaration, à l'exception des clôtures de type agricole.

Les travaux réalisés sur les éléments patrimoniaux désignés au titre de l'article R.123-11 h du code de l'urbanisme (fours, lavoirs, puits et bassins) devront en conserver la qualité architecturale. Remblayer les puits est interdits.

Les travaux sur les constructions à usage agricole existantes sont autorisées uniquement pour les aménagements ou extensions des constructions existantes, dans l'objectif de réduire les impacts sur l'environnement ou les incommodités pour le voisinage.

L'extension et la création d'installations à usage d'artisanat sont autorisées à condition de ne pas présenter de graves dangers pour la sécurité ou la salubrité publiques.

La surface de plancher des constructions à usage artisanale est limitée à 100 m². Le local artisanal sera intégré ou accolé à la construction à destination d'habitation et non isolé.

Prise en compte des risques naturels

Une carte des aléas et un cahier de prescriptions spéciales sont annexés au rapport de présentation du PLU. Ils instaurent des règles de construction, mais aussi des recommandations auxquelles il convient de se référer.

Par ailleurs, toute occupation et utilisation des sols autorisée devra prendre en compte les risques naturels selon les modalités ci-dessous :

1. Dans les secteurs FCT, FI, FV et FG, sont seuls autorisés :

- A) Sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ;
- B) Sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée ;
- C) Les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;
- D) Sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20m², ainsi que les bassins et piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain si celle-ci est interdite à la construction ;
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité ;
- E) les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- F) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations ;

- G) les hangars non clos assurant une parfaite transparence hydraulique, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels.

2. Dans les secteurs FCT, en plus des prescriptions mentionnées au 1. :

Prescriptions pour l'existant et les projets nouveaux

- Vérification et, si nécessaire, modification des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux ;
- Reprofilage du terrain, sous réserve de ne pas aggraver la servitude naturelle des écoulements – (Article 640 du Code Civil)
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 1,20 m au-dessus du terrain naturel en aléa fort et 1 m en aléa moyen.

3. Dans les secteurs fct

Prescriptions pour les projets nouveaux :

- Application d'un RESI de 0.3 pour les constructions individuelles et leurs annexes, ou de 0.5 pour les permis groupés, lotissements, opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, bâtiments d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, zones d'activités ou d'aménagement existantes.
- Accès prioritairement par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur minimale de 0,60 m au-dessus de la cote des abords du bâtiment après construction
- Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux
- Adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux

Prescriptions pour l'existant :

- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 0,60 m au-dessus de la cote des abords du bâtiment après construction
- Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisine
- Vérification et, si nécessaire modification, des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux

4. Dans les secteurs FI, en plus des prescriptions mentionnées au 1. :

Prescriptions pour l'existant et les projets nouveaux :

- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 0,60 m au-dessus de la cote des abords du bâtiment après construction
- Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisine
- Vérification et, si nécessaire modification, des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux
- Vérification et, si nécessaire modification, des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux
- Reprofilage du terrain, sous réserve de ne pas aggraver la servitude naturelle des écoulements – (Article 640 du Code Civil)
- Sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; surélévation des ouvertures d'une hauteur minimale de 1,20 m au-dessus du terrain naturel en aléa fort l'3, 1,00 m en aléa moyen l'2 ou fort M3 et 0,50 m en aléa moyen M2.

5. Dans les secteurs fi :

Prescriptions pour l'existant et les projets nouveaux :

- Application d'un RESI de 0.3 pour les constructions individuelles et leurs annexes, ou de 0.5 pour les permis groupés, lotissements, opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, bâtiments d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, zones d'activités ou d'aménagement existantes.
- Surélévation des ouvertures d'une hauteur minimale de 0,60 m environ au-dessus du terrain naturel ou reprofilage du terrain en fonction de cette cote
- Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux
- Adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux

6. Dans les secteurs FV, en plus des prescriptions mentionnées au 1. :

Prescriptions pour l'existant et les projets nouveaux :

- Vérification et, si nécessaire, modification des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux ;
- Reprofilage du terrain, sous réserve de ne pas aggraver la servitude naturelle des écoulements – (Article 640 du Code Civil)
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 0,80 m au-dessus du terrain naturel en aléa fort et 0,50 m en aléa moyen.

7. Dans les secteurs MV

Prescriptions pour les projets nouveaux :

- Vérification et, si nécessaire, modification des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux ;
- Reprofilage du terrain, sous réserve de ne pas aggraver la servitude naturelle des écoulements – (Article 640 du Code Civil)
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 0,80 m au-dessus du terrain naturel en aléa fort et 0,50 m en aléa moyen.
- Accès prioritairement par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur minimale de 0,50 m au-dessus de la cote des abords après construction
- Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux
- Adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux

8. Dans les secteurs fv

Prescriptions pour les projets nouveaux :

- Accès prioritairement par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur minimale de 0,30 m minimum au-dessus de la cote des abords après construction
- Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux
- Adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux

Prescriptions pour l'existant :

- Vérification et, si nécessaire modification, des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 0,30 m au-dessus du terrain naturel.

9 Dans les secteurs fg1

Prescriptions pour les projets nouveaux :

- Interdiction de rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol.

10 Dans le secteur fg2

Seules des recommandations sont applicables. Se référer à la carte des aléas et au cahier de prescriptions spéciales annexés au rapport de présentation du PLU.

ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE

Accès

1. 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.
2. Les accès directs aux chemins ruraux, aux voies communales et aux routes départementales ne doivent pas porter atteinte à la sécurité publique ou détériorer les conditions de circulation.
3. Les accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité et de la défense contre l'incendie.

Voiries nouvelles

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

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

421. Zones desservies – secteurs Ua

Toute construction ou installation nouvelle ou toute construction ancienne faisant l'objet d'une restauration ou d'un changement de destination, doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant.

Rejeter les effluents agricoles (purins,...) dans le réseau public est interdit.

422. Zones non desservies – secteurs Ua(anc)

En l'absence de réseau d'assainissement séparatif, ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement non collectif conçu de façon à être mis hors circuit.

La filière d'assainissement sera conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le secteur concerné par la fiche FG relative aux risques naturels (prescriptions spéciales), le rejet des eaux dans le sol est interdit.

Dans le secteur concerné par la fiche fg1 relative aux risques naturels (prescriptions spéciales), le rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol est interdit.

4.3. Eaux pluviales

Dans le secteur concerné par la fiche FG relative aux risques naturels (prescriptions spéciales), le rejet des eaux dans le sol est interdit.

Dans le secteur concerné par la fiche fg1 relative aux risques naturels (prescriptions spéciales), le rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol est interdit.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne devront pas aggraver la situation antérieure.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire (ruisseau ou réseau séparatif). En l'absence de réseau ou exutoire, la gestion des eaux pluviales sera assurée sur le périmètre de l'opération.

Les accès à partir des voies publiques communales devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. Réseaux divers

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de téléphone sont enterrés, les raccordements aux constructions le seront obligatoirement.

Un emplacement pour la collecte des déchets sera prévu à proximité de la voie publique.

Prévoir les fourreaux pour la desserte numérique du secteur lors des travaux de génie civil.

ARTICLE UA 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de surface minimale.

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

En secteur dans lequel les constructions sont implantées jusqu'en bord de voirie, l'implantation à l'alignement des voies ou dans le prolongement de la construction existante, si celle-ci n'est pas implantée à l'alignement de la voie, est imposée.

A défaut d'une implantation de la construction assurant cette continuité, c'est à une clôture (muret de 0,40 m maximum et hauteur totale maximale de 1,50 m) qu'il reviendra de le faire. Dans ce cas, l'implantation de la construction derrière cette clôture est libre.

Hors séquences urbaines aux façades organisées en ordre continu, les ouvrages ou les constructions (nouveaux ou en extension de l'existant) se tiendront à la distance minimale de : $L = H$, c'est-à-dire que la distance comptée horizontalement de toit point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Les annexes non accolées à la construction principale peuvent s'implanter soit sur la limite, soit à 1 mètre au minimum de la limite séparative.

Les piscines (bassin) doivent s'implanter à une distance minimale de 3 (trois) mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de distance minimale.

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux ; elle ne doit pas excéder 10,00 mètres au point le plus haut.

Les hauteurs sont mesurées à l'aplomb de chaque point du bâtiment.

Dans le cas d'une construction présentant plusieurs volumes étagés dans la pente, la hauteur se mesure pour chaque volume.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

En cas de reconstruction ou d'extension d'une construction existante, la hauteur pourra atteindre la hauteur du bâtiment initial, même si celle-ci excède la règle fixée ci-dessus.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR

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

L'imitation d'éléments architecturaux anciens et les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdits. Les modifications de façades et toitures devront s'intégrer dans le bâti existant en tenant compte des matériaux, formes et volumétries des bâtiments anciens, afin de préserver l'équilibre des textures et coloris ainsi que les éléments structurants (balcons, escaliers extérieurs, etc.)

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en termes d'architecture bioclimatique et dans des objectifs d'efficacité énergétique), les dispositions ci-dessous pourront être adaptées.

1. L'implantation des constructions et accès

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction. Le terrain naturel sera reconstitué au mieux autour des constructions.

2. La toiture

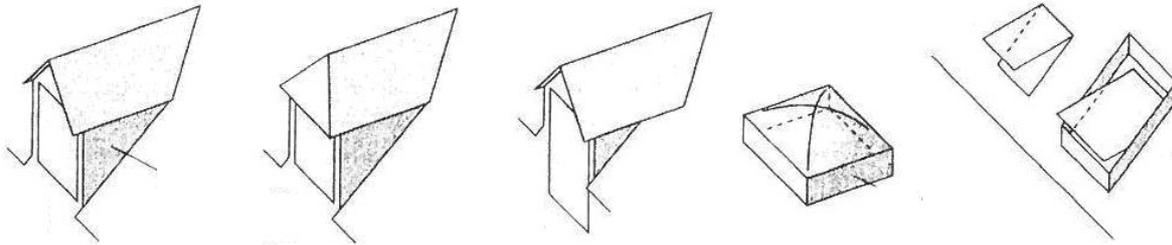
Dans le cas de toiture à deux pans, la pente des deux pans principaux sera de 40% au minimum. Les dépassés de toiture seront de 0,50 m au minimum.

Les toitures à un pan ne sont autorisées que pour les constructions annexes contiguës au bâtiment principal.

Les matériaux de couverture seront de teinte rouge vieilli, à l'exception des ouvertures de toit, des vérandas et des toitures végétalisées.

Les systèmes liés aux énergies solaires sont autorisés s'ils sont intégrés dans le plan de la toiture.

Seules les ouvertures de toit suivantes sont autorisées :



Dans le cas des annexes d'emprise au sol inférieure à 20 m², la pente, la couleur et les débords des toitures sont libres.

3. Les façades

Les teintes vives (le blanc pur n'est pas considéré comme une teinte vive) sont interdites, de même que la polychromie sur la façade.

Les menuiseries (fenêtres, volets, débords de toit...) seront de couleur homogène. Les menuiseries d'aspect métallique réfléchissant sont interdites.

Les constructions en aspect rondin et madrier sont interdites.

4. Clôtures

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité le long des voies et des carrefours. Elles ne devront pas gêner le déneigement.

Le cas échéant, la hauteur des murets d'aspect maçonné est limitée à 0,40 mètre. Ces murets devront être perméables à l'écoulement libre des eaux pluviales.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètre, à l'exception de celle des clôtures entourant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex. cour d'école), dont la limite est fixée à deux mètres.

Dans le prolongement des secteurs Aco et Nco (corridors écologiques), les clôtures devront être perméables à la faune.

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

En cas de changement de destination ou d'extension, la règle s'applique à la surface de plancher finale de la construction, c'est-à-dire surface initiale et surface créée par le projet.

2. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- Une place par tranche commencée de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement

3. Pour les autres constructions, il est exigé :

- pour les restaurants et les hôtels
1 place pour 50 m² de salle de restaurant dans tous les secteurs
1 place par chambre dans tous les secteurs
pour les hôtels restaurants, le plus grand nombre de place parmi les deux précédents.
- pour les locaux à usage artisanal, commercial (y compris prestataire de service), ou de bureaux
1 place pour 50 m² de surface de plancher destinée aux activités, non compris le stationnement des poids lourds

4. Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : il est exigé la réalisation d'une place minimum par logement.

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Dans les Espaces Boisés Classés, les défrichements sont interdits.

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière seront traitées en espace vert.

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations seront réalisées de préférence en mélangeant des arbres et arbustes de variétés locales, de hauteur et floraison diverses, à feuillage persistant et non persistant.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural sera obligatoirement assujettie à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Les aires de stationnement collectives sont isolées par des plates-bandes de 1,50 m de large au minimum, engazonnées ou plantées d'arbustes et arbres haute tige, à raison d'un arbre tous les 4 véhicules au moins.

ARTICLE UA 14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UA 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors des travaux de génie civil, les fourreaux pour les communications électroniques seront prévus.

ARTICLE UA 16 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

COS maximum : 0,4 en Ua

COS maximum : 0,2 en Ua(anc)

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

SECTEURS UC

ARTICLE UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits

- les constructions à usage d'industrie
- les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole ou forestière
- les constructions à fonction d'entrepôt

- les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation

- l'ouverture de carrières
- les dépôts de véhicules épaves

- les affouillements et exhaussements du sol non liés strictement à une opération autorisée dans la zone ou aux travaux publics
- les terrains de camping et de caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs
- le camping et le stationnement de caravanes isolées

Dans les secteurs concernés par un EBC, les défrichements et tout autre mode d'occupation du sol de nature à compromettre les boisements sont interdits.

Prise en compte des risques naturels

Dans les secteurs FCT, FI, FV et FG : est interdite toute construction nouvelle, hormis les projets listés en article 2 ci-après.

Dans les secteurs FG, le rejet des eaux dans le sol est interdit.

Dans les secteurs fg1, le rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol est interdit.

Prise en compte des zones humides. Sont interdits :

Dans les secteurs concernés par les zones humides, indiqués par une trame spécifique, sont interdites toute occupation et utilisation des sols et notamment :

- o toute construction ou installation, autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu
- o le drainage et, plus généralement, l'assèchement au sol de la zone humide
- o l'exhaussement, l'affouillement, le dépôt ou l'extraction de matériaux, sauf les ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide. Le passage de canalisations d'assainissement ou d'eau potable

est cependant autorisé, à condition que toutes les mesures soient prises pour limiter les effets drainants, assurer l'étanchéité des canalisations et maintenir le bon fonctionnement de la zone humide.

- l'imperméabilisation du sol, en partie ou en totalité

ARTICLE UC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

L'édification de clôtures le long des voies et emprises publiques est soumise à déclaration, à l'exception des clôtures de type agricole.

Les travaux réalisés sur les éléments patrimoniaux désignés au titre de l'article R.123-11 h du code de l'urbanisme (fours, lavoirs, puits et bassins) devront en conserver la qualité architecturale. Remblayer les puits est interdits.

Les travaux sur les constructions à usage agricole existantes sont autorisées uniquement pour les aménagements ou extensions des constructions existantes, dans l'objectif de réduire les impacts sur l'environnement ou les inconvénients pour le voisinage.

L'extension et la création d'installations à usage d'artisanat sont autorisées à condition de ne pas présenter de graves dangers pour la sécurité ou la salubrité publiques.

La surface de plancher des constructions à usage artisanale est limitée à 100 m². Le local artisanal sera intégré ou accolé à la construction à destination d'habitation et non isolé.

Zone Uc de Côte Linière : les constructions ne seront autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation. Elle est concernée par la servitude de l'article L.123-2 b) du Code de l'urbanisme. Par conséquent, entre 7 et 8 logements, dont minimum 6 sous forme autre qu'individuel isolé, devront être réalisés sur le secteur 1 identifié à l'OAP. Au minimum 3 logements seront sociaux (en location et/ou en accession). Sur le secteur 2 identifié à l'OAP, entre 4 et 5 logements devront être réalisés, avec au minimum 3 logements sociaux en location ou en accession.

Prise en compte des risques naturels

Une carte des aléas et un cahier de prescriptions spéciales sont annexés au rapport de présentation du PLU. Ils instaurent des règles de construction, mais aussi des recommandations auxquelles il convient de se référer.

Par ailleurs, toute occupation et utilisation des sols autorisée devra prendre en compte les risques naturels selon les modalités ci-dessous :

1. Dans les secteurs FCT, FI, FV et FG, sont seuls autorisés :

- A) Sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ;
- B) Sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :

- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée ;
- C) Les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;
- D) Sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
- les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20m², ainsi que les bassins et piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain si celle-ci est interdite à la construction ;
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité ;
- E) les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- F) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations ;
- G) les hangars non clos assurant une parfaite transparence hydraulique, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels.

2. Dans les secteurs FCT, en plus des prescriptions mentionnées au 1. :

Prescriptions pour l'existant et les projets nouveaux

- Vérification et, si nécessaire, modification des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux ;
- Reprofilage du terrain, sous réserve de ne pas aggraver la servitude naturelle des écoulements – (Article 640 du Code Civil)
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 1,20 m au-dessus du terrain naturel en aléa fort et 1 m en aléa moyen.

3. Dans les secteurs fct

Prescriptions pour les projets nouveaux :

- Application d'un RESI de 0.3 pour les constructions individuelles et leurs annexes, ou de 0.5 pour les permis groupés, lotissements, opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, bâtiments d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, zones d'activités ou d'aménagement existantes.

- Accès prioritairement par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur minimale de 0,60 m au-dessus de la cote des abords du bâtiment après construction
- Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux
- Adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux

Prescriptions pour l'existant :

- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 0,60 m au-dessus de la cote des abords du bâtiment après construction
- Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisine
- Vérification et, si nécessaire modification, des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux

4. Dans les secteurs FI, en plus des prescriptions mentionnées au 1. :

Prescriptions pour l'existant et les projets nouveaux :

- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 0,60 m au-dessus de la cote des abords du bâtiment après construction
- Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisine
- Vérification et, si nécessaire modification, des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux
- Vérification et, si nécessaire modification, des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux
- Reprofilage du terrain, sous réserve de ne pas aggraver la servitude naturelle des écoulements – (Article 640 du Code Civil)
- Sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; surélévation des ouvertures d'une hauteur minimale de 1,20 m au-dessus du terrain naturel en aléa fort l'3, 1,00 m en aléa moyen l'2 ou fort M3 et 0,50 m en aléa moyen M2.

5. Dans les secteurs fi :

Prescriptions pour l'existant et les projets nouveaux :

- Application d'un RESI de 0.3 pour les constructions individuelles et leurs annexes, ou de 0.5 pour les permis groupés, lotissements, opérations d'aménagement d'ensemble

nouvelles, bâtiments d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, zones d'activités ou d'aménagement existantes.

- Surélévation des ouvertures d'une hauteur minimale de 0,60 m environ au-dessus du terrain naturel ou reprofilage du terrain en fonction de cette cote
- Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux
- Adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux

6. Dans les secteurs FV, en plus des prescriptions mentionnées au 1. :

Prescriptions pour l'existant et les projets nouveaux :

- Vérification et, si nécessaire, modification des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux ;
- Reprofilage du terrain, sous réserve de ne pas aggraver la servitude naturelle des écoulements – (Article 640 du Code Civil)
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 0,80 m au-dessus du terrain naturel en aléa fort et 0,50 m en aléa moyen.

7. Dans les secteurs MV

Prescriptions pour les projets nouveaux :

- Vérification et, si nécessaire, modification des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux ;
- Reprofilage du terrain, sous réserve de ne pas aggraver la servitude naturelle des écoulements – (Article 640 du Code Civil)
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 0,80 m au-dessus du terrain naturel en aléa fort et 0,50 m en aléa moyen.
- Accès prioritairement par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur minimale de 0,50 m au-dessus de la cote des abords après construction
- Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux
- Adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux

8. Dans les secteurs fv

Prescriptions pour les projets nouveaux :

- Accès prioritairement par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur minimale de 0,30 m minimum au-dessus de la cote des abords après construction
- Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux
- Adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux

Prescriptions pour l'existant :

- Vérification et, si nécessaire modification, des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 0,30 m au-dessus du terrain naturel.

9 Dans les secteurs fg1

Prescriptions pour les projets nouveaux :

- Interdiction de rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol.

10 Dans le secteur fg2

Seules des recommandations sont applicables. Se référer à la carte des aléas et au cahier de prescriptions spéciales annexés au rapport de présentation du PLU.

ARTICLE UC 3 ACCES ET VOIRIE

Accès

1. 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.

2. Les accès directs aux chemins ruraux, aux voies communales et aux routes départementales ne doivent pas porter atteinte à la sécurité publique ou détériorer les conditions de circulation.

3. Ils doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité et de la défense contre l'incendie.

4. Les accès à la zone Uc de Côte Linière faisant l'objet d'une OAP devront être compatibles avec les OAP.

Voiries nouvelles

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

ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

421. Zones desservies – secteurs Uc

Toute construction ou installation nouvelle ou toute construction ancienne faisant l'objet d'une restauration ou d'un changement de destination, doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant.

Rejeter les effluents agricoles (purins,...) dans le réseau public est interdit.

422. Zones non desservies – secteurs Uc(anc)

En l'absence de réseau d'assainissement séparatif, ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement non collectif conçu de façon à être mis hors circuit.

La filière d'assainissement sera conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le secteur concerné par la fiche FG relative aux risques naturels (prescriptions spéciales), le rejet des eaux dans le sol est interdit.

Dans le secteur concerné par la fiche fg1 relative aux risques naturels (prescriptions spéciales), le rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol est interdit.

4.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne devront pas aggraver la situation antérieure.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire (ruisseau ou réseau séparatif). En l'absence de réseau ou exutoire, la gestion des eaux pluviales sera assurée sur le périmètre de l'opération.

Les accès à partir des voies publiques communales devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le secteur concerné par la fiche FG relative aux risques naturels (prescriptions spéciales), le rejet des eaux dans le sol est interdit.

Dans le secteur concerné par la fiche fg1 relative aux risques naturels (prescriptions spéciales), le rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol est interdit.

4.4. Réseaux divers

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de téléphone sont enterrés, les raccordements aux constructions le seront obligatoirement.

Un emplacement pour la collecte des déchets sera prévu à proximité de la voie publique.

Prévoir les fourreaux pour la desserte numérique du secteur lors des travaux de génie civil.

ARTICLE UC 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de surface minimale.

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

Les constructions nouvelles devront s'implanter avec un recul minimum de

- 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise du domaine public pour les routes départementales
- 4 mètres par rapport à la limite de l'emprise du domaine public pour les routes communales

La distance se mesure en tout point de la construction.

Dans le cas d'amélioration / d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet de construction ne pourra diminuer le recul existant.

ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.

2. Les constructions peuvent également s'implanter sur la limite séparative, afin d'établir simultanément des bâtiments mitoyens ou s'il y a déjà une construction sur la limite (possibilité de s'y accoler).

3. Les annexes non accolées à la construction principale peuvent s'implanter à 1 mètre au minimum de la limite séparative, mais doivent respecter les conditions suivantes :

- hauteur maximale (ou au faîtage) de 4,50 mètres et
- longueur de chaque façade (y compris débords de toiture de part et d'autre) bordant la limite séparative inférieure à 10 mètres

4. Les piscines (bassin) doivent s'implanter à une distance minimale de 3 (trois) mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de distance minimale.

ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les secteurs, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux ; elle ne doit pas excéder 10,00 mètres au point le plus haut

Les hauteurs sont mesurées à l'aplomb de chaque point du bâtiment.

Dans le cas d'une construction présentant plusieurs volumes étagés dans la pente, la hauteur se mesure pour chaque volume.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

En cas de reconstruction ou d'extension d'une construction existante, la hauteur pourra atteindre la hauteur du bâtiment initial, même si celle-ci excède la règle fixée ci-dessus.

La hauteur des annexes implantées dans la bande de 1 à 3 mètres est limitée à 4,50 m au maximum, en tout point.

ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR

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

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en termes d'architecture bioclimatique et dans des objectifs d'efficacité énergétique), les dispositions ci-dessous pourront être adaptées.

1. L'implantation des constructions et accès

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction. Le terrain naturel sera reconstitué au mieux autour des constructions.

2. La toiture

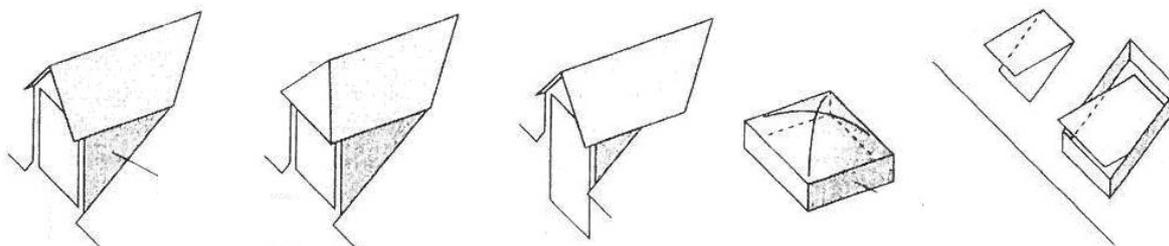
Dans le cas de toiture à deux pans, la pente des deux pans principaux sera de 40% au minimum. Les dépassés de toiture seront de 0,50 m au minimum.

Les toitures à un pan ne sont autorisées que pour les constructions annexes contiguës au bâtiment principal.

Les matériaux de couverture seront de teinte rouge vieilli, à l'exception des ouvertures de toit, des vérandas et des toitures végétalisées.

Les systèmes liés aux énergies solaires sont autorisés s'ils sont intégrés dans le plan de la toiture.

Seules les ouvertures de toit suivantes sont autorisées :



Dans le cas des annexes d'emprise au sol inférieure à 20 m², la pente, la couleur et les débords des toitures sont libres.

3. Les façades

Les teintes vives (le blanc pur n'est pas considéré comme une teinte vive) sont interdites, de même que la polychromie sur la façade.

Les menuiseries (fenêtres, volets, portes, débords de toit...) seront de couleur homogène. Les menuiseries d'aspect métallique réfléchissant sont interdites.

Les constructions en aspect rondin et madrier sont interdites.

4. Clôtures

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité le long des voies et des carrefours. Elles ne devront pas gêner le déneigement.

Le cas échéant, la hauteur des murets d'aspect maçonné est limitée à 0,40 mètre. Ces murets devront être perméables à l'écoulement libre des eaux pluviales.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètre, à l'exception de celle des clôtures entourant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex. cour d'école), dont la limite est fixée à deux mètres.

Dans le prolongement des secteurs Aco et Nco (corridors écologiques), les clôtures devront être perméables à la faune.

ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

En cas de changement de destination ou d'extension, la règle s'applique à la surface de plancher finale de la construction, c'est-à-dire surface initiale et surface créée par le projet.

2. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- Une place par tranche commencée de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement

3. Pour les autres constructions, il est exigé :

- pour les restaurants et les hôtels

1 place pour 50 m² de salle de restaurant dans tous les secteurs

1 place par chambre dans tous les secteurs

pour les hôtels restaurants, le plus grand nombre de place parmi les deux précédents.

- pour les locaux à usage artisanal, commercial (y compris prestataire de service), ou de bureaux

1 place pour 50 m² de surface de plancher destinée aux activités, non compris le stationnement des poids lourds

4. Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : il est exigé la réalisation d'une place minimum par logement.

ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Dans les Espaces Boisés Classés, les défrichements sont interdits.

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière seront traitées en espace vert.

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations seront réalisées de préférence en mélangeant des arbres et arbustes de variétés locales, de hauteur et floraison diverses, à feuillage persistant et non persistant.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural sera obligatoirement assujettie à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Les aires de stationnement collectives sont isolées par des plates-bandes de 1,50 m de large au minimum, engazonnées ou plantées d'arbustes et arbres haute tige, à raison d'un arbre tous les 4 véhicules au moins.

ARTICLE UC 14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UC 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors des travaux de génie civil, les fourreaux pour les communications électroniques seront prévus.

ARTICLE UC 16 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

COS maximum : 0.3 en Uc

COS maximum : 0,15 en Uc(anc)

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

SECTEUR UE

ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière

- les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation
- l'ouverture de carrières
- les dépôts de véhicules épaves
- les affouillements et exhaussements du sol non liés strictement à une opération autorisée dans la zone ou aux travaux publics

- les terrains de camping et de caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs
- le camping et le stationnement de caravanes isolées

Dans les secteurs concernés par un EBC, les défrichements et tout autre mode d'occupation du sol de nature à compromettre les boisements sont interdits.

Prise en compte des risques naturels

Dans les secteurs FCT, FI, FV et FG : est interdite toute construction nouvelle, hormis les projets listés en article 2 ci-après.

Dans les secteurs FG, le rejet des eaux dans le sol est interdit.

Dans les secteurs fg1, le rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol est interdit.

ARTICLE UE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

L'édification de clôtures le long des voies et emprises publiques est soumise à déclaration, à l'exception des clôtures de type agricole.

Prise en compte des risques naturels

Une carte des aléas et un cahier de prescriptions spéciales sont annexés au rapport de présentation du PLU. Ils instaurent des règles de construction, mais aussi des recommandations auxquelles il convient de se référer.

Par ailleurs, toute occupation et utilisation des sols autorisée devra prendre en compte les risques naturels selon les modalités ci-dessous :

1. Dans les secteurs FCT, FI, FV et FG, sont seuls autorisés :

- A) Sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ;
- B) Sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée ;
- C) Les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;
- D) Sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20m², ainsi que les bassins et piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain si celle-ci est interdite à la construction ;
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité ;
- E) les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- F) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations ;
- G) les hangars non clos assurant une parfaite transparence hydraulique, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels.

2. Dans les secteurs FCT, en plus des prescriptions mentionnées au 1. :

Prescriptions pour l'existant et les projets nouveaux

- Vérification et, si nécessaire, modification des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux ;
- Reprofilage du terrain, sous réserve de ne pas aggraver la servitude naturelle des écoulements – (Article 640 du Code Civil)

- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 1,20 m au-dessus du terrain naturel en aléa fort et 1 m en aléa moyen.

3. Dans les secteurs fct

Prescriptions pour les projets nouveaux :

- Application d'un RESI de 0.3 pour les constructions individuelles et leurs annexes, ou de 0.5 pour les permis groupés, lotissements, opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, bâtiments d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, zones d'activités ou d'aménagement existantes.
- Accès prioritairement par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur minimale de 0,60 m au-dessus de la cote des abords du bâtiment après construction
- Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux
- Adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux

Prescriptions pour l'existant :

- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 0,60 m au-dessus de la cote des abords du bâtiment après construction
- Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisine
- Vérification et, si nécessaire modification, des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux

4. Dans les secteurs FI, en plus des prescriptions mentionnées au 1. :

Prescriptions pour l'existant et les projets nouveaux :

- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 0,60 m au-dessus de la cote des abords du bâtiment après construction
- Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisine
- Vérification et, si nécessaire modification, des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux

- Vérification et, si nécessaire modification, des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux
- Reprofilage du terrain, sous réserve de ne pas aggraver la servitude naturelle des écoulements – (Article 640 du Code Civil)
- Sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; surélévation des ouvertures d'une hauteur minimale de 1,20 m au-dessus du terrain naturel en aléa fort l'3, 1,00 m en aléa moyen l'2 ou fort M3 et 0,50 m en aléa moyen M2.

5. Dans les secteurs fi :

Prescriptions pour l'existant et les projets nouveaux :

- Application d'un RESI de 0.3 pour les constructions individuelles et leurs annexes, ou de 0.5 pour les permis groupés, lotissements, opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, bâtiments d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, zones d'activités ou d'aménagement existantes.
- Surélévation des ouvertures d'une hauteur minimale de 0,60 m environ au-dessus du terrain naturel ou reprofilage du terrain en fonction de cette cote
- Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux
- Adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux

6. Dans les secteurs FV, en plus des prescriptions mentionnées au 1. :

Prescriptions pour l'existant et les projets nouveaux :

- Vérification et, si nécessaire, modification des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux ;
- Reprofilage du terrain, sous réserve de ne pas aggraver la servitude naturelle des écoulements – (Article 640 du Code Civil)
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 0,80 m au-dessus du terrain naturel en aléa fort et 0,50 m en aléa moyen.

7. Dans les secteurs MV

Prescriptions pour les projets nouveaux :

- Vérification et, si nécessaire, modification des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux ;
- Reprofilage du terrain, sous réserve de ne pas aggraver la servitude naturelle des écoulements – (Article 640 du Code Civil)
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les

- propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 0,80 m au-dessus du terrain naturel en aléa fort et 0,50 m en aléa moyen.
- Accès prioritairement par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet
 - Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur minimale de 0,50 m au-dessus de la cote des abords après construction
 - Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux
 - Adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux

8. Dans les secteurs fv

Prescriptions pour les projets nouveaux :

- Accès prioritairement par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur minimale de 0,30 m minimum au-dessus de la cote des abords après construction
- Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux
- Adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux

Prescriptions pour l'existant :

- Vérification et, si nécessaire modification, des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 0,30 m au-dessus du terrain naturel.

ARTICLE UE 3 ACCES ET VOIRIE

Accès

1. 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.
2. Les accès directs aux chemins ruraux, aux voies communales et aux routes départementales ne doivent pas porter atteinte à la sécurité publique ou détériorer les conditions de circulation.

3. Ils doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité et de la défense contre l'incendie.

Voiries nouvelles

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

ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

Zones non desservies – secteur Ue(anc)

En l'absence de réseau d'assainissement séparatif, ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement non collectif conçu de façon à être mis hors circuit.

La filière d'assainissement sera conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le secteur concerné par la fiche FG relative aux risques naturels (prescriptions spéciales), le rejet des eaux dans le sol est interdit.

Dans le secteur concerné par la fiche fg1 relative aux risques naturels (prescriptions spéciales), le rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol est interdit.

4.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne devront pas aggraver la situation antérieure.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire (ruisseau ou réseau séparatif). En l'absence de réseau ou exutoire, la gestion des eaux pluviales sera assurée sur le périmètre de l'opération.

Les accès à partir des voies publiques communales devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le secteur concerné par la fiche FG relative aux risques naturels (prescriptions spéciales), le rejet des eaux dans le sol est interdit.

Dans le secteur concerné par la fiche fg1 relative aux risques naturels (prescriptions spéciales), le rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol est interdit.

4.4. Réseaux divers

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de téléphone sont enterrés, les raccordements aux constructions le seront obligatoirement.

Un emplacement pour la collecte des déchets sera prévu à proximité de la voie publique.

Prévoir les fourreaux pour la desserte numérique du secteur lors des travaux de génie civil.

ARTICLE UE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de surface minimale.

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

Les constructions nouvelles devront s'implanter avec un recul minimum de

- 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise du domaine public pour les routes départementales
- 4 mètres par rapport à la limite de l'emprise du domaine public pour les routes communales

La distance se mesure en tout point de la construction.

Dans le cas d'amélioration / d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet de construction ne pourra diminuer le recul existant.

ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.

2. Toutefois, les constructions pourront joindre les limites parcellaires pour l'édification simultanée de bâtiments mitoyens. Dans ce cas, des mesures doivent être prises pour éviter la propagation des incendies.

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

Il n'est pas fixé de distance minimale.

ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

ARTICLE UE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux ; elle ne doit pas excéder 10,00 mètres au point le plus haut

Les hauteurs sont mesurées à l'aplomb de chaque point du bâtiment.

Dans le cas d'une construction présentant plusieurs volumes étagés dans la pente, la hauteur se mesure pour chaque volume.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

En cas de reconstruction ou d'extension d'une construction existante, la hauteur pourra atteindre la hauteur du bâtiment initial, même si celle-ci excède la règle fixée ci-dessus.

ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR

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

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en termes d'architecture bioclimatique et dans des objectifs d'efficacité énergétique), les dispositions ci-dessous pourront être adaptées.

1. L'implantation

La meilleure implantation au terrain naturel doit être recherchée, afin de réduire au minimum les mouvements de terre.

2. Le volume des constructions

La volumétrie des constructions sera simple et inscrite dans des formes géométriques facilement identifiables.

3. Les toitures

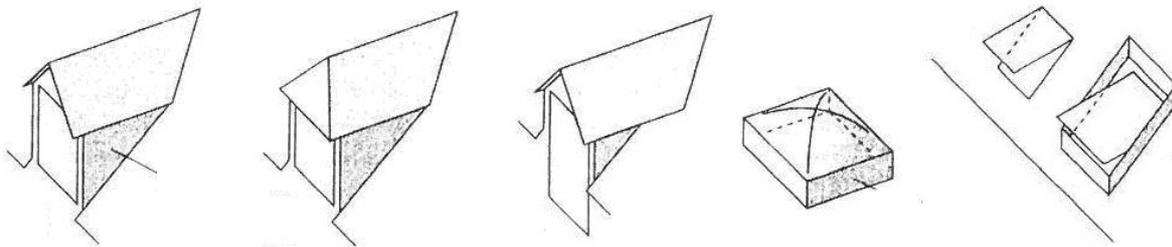
Dans le cas de toiture à deux pans, la pente des deux pans principaux sera de 30% au minimum.

Les matériaux de couverture seront de teinte rouge vieilli, à l'exception des ouvertures de toit, des vérandas et des toitures végétalisées.

Les toitures à un pan sont interdites.

Les systèmes liés aux énergies solaires sont autorisés s'ils sont intégrés dans le plan de la toiture.

Seules les ouvertures de toit suivantes sont autorisées :



4. Les façades

Les façades seront de couleur claire, dans les tons blanc cassé, beige, gris clair ou d'aspect verre ou bois. Les teintes vives ne pourront être utilisées qu'en surface réduite pour souligner certains détails architecturaux (entrée, ouvertures, bords de toiture...)

Pour chaque construction, on utilisera au maximum trois couleurs : 2 pour les volumes principaux et 1 pour souligner certains détails architecturaux ou inversement.

Les matériaux prévus pour être enduits devront l'être.

5. Les annexes

Les annexes, murs séparatifs et clôtures diverses devront s'harmoniser avec le bâtiment principal.

6. Les clôtures

La hauteur du muret éventuel est limitée à 0,40 m. Ces murets devront être perméables à l'écoulement libre des eaux pluviales.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2,00 m.

La clôture ne devra pas gêner la visibilité le long des voies et carrefours.

Dans le prolongement des secteurs Aco et Nco (corridors écologiques), les clôtures devront être perméables à la faune.

7. L'entretien et la tenue de l'environnement

Les aires de stockage devront être strictement cachées par des haies ou plantations arbustives.

Les constructions et abords, dont les talus et accès, doivent présenter un aspect fini. Ils doivent être entretenus de sorte que l'aspect, la salubrité et la sécurité soient préservés. Les aires de stockage seront ordonnées et masquées par des écrans construits ou végétaux.

ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

2. Il est exigé :

- pour les locaux à usage artisanal, commercial (y compris prestataire de service), industriel ou de bureaux
1 place pour 50 m² de surface de plancher destinée aux activités, non compris le stationnement des poids lourds

En cas de changement de destination ou d'extension, la règle s'applique à la surface de plancher finale de la construction, c'est-à-dire surface initiale et surface créée par le projet.

ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Dans les Espaces Boisés Classés, les défrichements sont interdits.

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière seront traitées en espace vert.

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations seront réalisées de préférence en mélangeant des arbres et arbustes de variétés locales, de hauteur et floraison diverses, à feuillage persistant et non persistant.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural sera obligatoirement assujettie à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Les aires de stationnement collectives sont isolées par des plates-bandes de 1,50 m de large au minimum, engazonnées ou plantées d'arbustes et arbres haute tige, à raison d'un arbre tous les 4 véhicules au moins.

ARTICLE UE 14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UE 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors des travaux de génie civil, les fourreaux pour les communications électroniques seront prévus.

ARTICLE UE 16 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONES AU

Sont classés en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Sur la commune de SAINT-CASSIEN, il existe deux types de zone AU :

- celles dont les équipements à la périphérie immédiate (voies et réseaux primaires) ont une capacité suffisante ; il s'agit des zones AU avec indice ;
- celles dont les équipements à la périphérie immédiate (voies et réseaux primaires) ont une capacité insuffisante ; il s'agit des zones 2AU (strictes).

Secteur AUc : Secteur destiné prioritairement à de l'habitat de moyenne ou faible densité.

Zones AUe (anc) : Secteur destinés aux activités économiques, en assainissement non collectif

Zones 2AU : Secteurs insuffisamment équipés, qui ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après équipement et modification ou révision du P.L.U., destinés prioritairement à de l'habitat.

L'ouverture à l'urbanisation des **zones 2AU (strictes)** est conditionnée par une modification ou une révision du P.L.U..

Les articles 3 à 16 qui suivent s'appliquent donc uniquement aux zones AU indicé (souples), puisque, par définition, les zones 2AU (strictes) ne sont pas urbanisables.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

SECTEURS 2AU ET AUC

ARTICLE AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans tous les secteurs concernés par un EBC sont interdits :

Dans les secteurs concernés par un EBC, les défrichements et tout autre mode d'occupation du sol de nature à compromettre les boisements.

Zone AUc

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage agricole ou forestier
- les constructions à usage d'entrepôts

- les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation ou déclaration
- l'ouverture de carrières
- les dépôts de véhicules épaves

- les affouillements et exhaussements du sol non liés strictement à une opération autorisée dans la zone ou aux travaux publics

- les terrains de camping et de caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs
- le camping et le stationnement de caravanes isolées

Zone 2AU (stricte)

Compte tenu du caractère insuffisamment équipé de la zone 2AU, toute opération de construction ou d'aménagement est interdite.

Prise en compte des risques naturels

Dans les secteurs FCT, FI, FV et FG : est interdite toute construction nouvelle, hormis les projets listés en article 2 ci-après.

Dans les secteurs FG, le rejet des eaux dans le sol est interdit.

Dans les secteurs fg1, le rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol est interdit.

Prise en compte des zones humides. Sont interdits :

Dans les secteurs concernés par les zones humides, indiqués par une trame spécifique, sont interdites toute occupation et utilisation des sols et notamment :

- toute construction ou installation, autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu
- le drainage et, plus généralement, l'assèchement au sol de la zone humide
- l'exhaussement, l'affouillement, le dépôt ou l'extraction de matériaux, sauf les ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide. Le passage de canalisations d'assainissement ou d'eau potable est cependant autorisé, à condition que toutes les mesures soient prises pour limiter les effets drainants, assurer l'étanchéité des canalisations et maintenir le bon fonctionnement de la zone humide.
- l'imperméabilisation du sol, en partie ou en totalité

ARTICLE AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

L'édification de clôtures le long des voies et emprises publiques est soumise à déclaration, à l'exception des clôtures de type agricole.

Zone AUc du Rosey : les constructions ne seront autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur AUc, en étant compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation. Elle est concernée par la servitude de l'article L.123-2 b) du Code de l'urbanisme. Par conséquent, entre 9 et 11 logements, dont minimum 6 sous forme autre qu'individuel isolé, devront être réalisés. Au minimum **3 logements** seront **locatifs sociaux**.

L'extension et la création d'installations à usage d'artisanat sont autorisées à condition de ne pas présenter de graves dangers pour la sécurité ou la salubrité publiques.

La surface de plancher des constructions à usage artisanale est limitée à 100 m². Le local artisanal sera intégré ou accolé à la construction à destination d'habitation et non isolé.

Prise en compte des risques naturels

Une carte des aléas et un cahier de prescriptions spéciales sont annexés au rapport de présentation du PLU. Ils instaurent des règles de construction, mais aussi des recommandations auxquelles il convient de se référer.

Par ailleurs, toute occupation et utilisation des sols autorisée devra prendre en compte les risques naturels selon les modalités ci-dessous :

1. Dans les secteurs FCT, FI, FV et FG, sont seuls autorisés :

- A) Sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ;
- B) Sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :

- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée ;
- C) Les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;
- D) Sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
- les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20m², ainsi que les bassins et piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain si celle-ci est interdite à la construction ;
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité ;
- E) les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- F) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations ;
- G) les hangars non clos assurant une parfaite transparence hydraulique, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels.

2. Dans les secteurs FCT, en plus des prescriptions mentionnées au 1. :

Prescriptions pour l'existant et les projets nouveaux

- Vérification et, si nécessaire, modification des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux ;
- Reprofilage du terrain, sous réserve de ne pas aggraver la servitude naturelle des écoulements – (Article 640 du Code Civil)
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 1,20 m au-dessus du terrain naturel en aléa fort et 1 m en aléa moyen.

3. Dans les secteurs fct

Prescriptions pour les projets nouveaux :

- Application d'un RESI de 0.3 pour les constructions individuelles et leurs annexes, ou de 0.5 pour les permis groupés, lotissements, opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, bâtiments d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, zones d'activités ou d'aménagement existantes.

- Accès prioritairement par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur minimale de 0,60 m au-dessus de la cote des abords du bâtiment après construction
- Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux
- Adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux

Prescriptions pour l'existant :

- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 0,60 m au-dessus de la cote des abords du bâtiment après construction
- Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisine
- Vérification et, si nécessaire modification, des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux

4. Dans les secteurs FI, en plus des prescriptions mentionnées au 1. :

Prescriptions pour l'existant et les projets nouveaux :

- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 0,60 m au-dessus de la cote des abords du bâtiment après construction
- Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisine
- Vérification et, si nécessaire modification, des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux
- Vérification et, si nécessaire modification, des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux
- Reprofilage du terrain, sous réserve de ne pas aggraver la servitude naturelle des écoulements – (Article 640 du Code Civil)
- Sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; surélévation des ouvertures d'une hauteur minimale de 1,20 m au-dessus du terrain naturel en aléa fort l'3, 1,00 m en aléa moyen l'2 ou fort M3 et 0,50 m en aléa moyen M2.

5. Dans les secteurs fi :

Prescriptions pour l'existant et les projets nouveaux :

- Application d'un RESI de 0.3 pour les constructions individuelles et leurs annexes, ou de 0.5 pour les permis groupés, lotissements, opérations d'aménagement d'ensemble

nouvelles, bâtiments d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, zones d'activités ou d'aménagement existantes.

- Surélévation des ouvertures d'une hauteur minimale de 0,60 m environ au-dessus du terrain naturel ou reprofilage du terrain en fonction de cette cote
- Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux
- Adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux

6. Dans les secteurs FV, en plus des prescriptions mentionnées au 1. :

Prescriptions pour l'existant et les projets nouveaux :

- Vérification et, si nécessaire, modification des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux ;
- Reprofilage du terrain, sous réserve de ne pas aggraver la servitude naturelle des écoulements – (Article 640 du Code Civil)
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 0,80 m au-dessus du terrain naturel en aléa fort et 0,50 m en aléa moyen.

7. Dans les secteurs MV

Prescriptions pour les projets nouveaux :

- Vérification et, si nécessaire, modification des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux ;
- Reprofilage du terrain, sous réserve de ne pas aggraver la servitude naturelle des écoulements – (Article 640 du Code Civil)
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 0,80 m au-dessus du terrain naturel en aléa fort et 0,50 m en aléa moyen.
- Accès prioritairement par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur minimale de 0,50 m au-dessus de la cote des abords après construction
- Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux
- Adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux

8. Dans les secteurs fv

Prescriptions pour les projets nouveaux :

- Accès prioritairement par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur minimale de 0,30 m minimum au-dessus de la cote des abords après construction
- Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux
- Adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux

Prescriptions pour l'existant :

- Vérification et, si nécessaire modification, des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 0,30 m au-dessus du terrain naturel.

9 Dans les secteurs fg1

Prescriptions pour les projets nouveaux :

- Interdiction de rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol.

10 Dans le secteur fg2

Seules des recommandations sont applicables. Se référer à la carte des aléas et au cahier de prescriptions spéciales annexés au rapport de présentation du PLU.

ARTICLE AU 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

1. 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.

2. Les accès directs aux chemins ruraux, aux voies communales et aux routes départementales ne doivent pas porter atteinte à la sécurité publique ou détériorer les conditions de circulation.

3. Ils doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité et de la défense contre l'incendie.

2. Voiries nouvelles

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

ARTICLE AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant.

4.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne devront pas aggraver la situation antérieure.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire (ruisseau ou réseau séparatif). En l'absence de réseau ou exutoire, la gestion des eaux pluviales sera assurée sur le périmètre de l'opération.

Les accès à partir des voies publiques communales devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le secteur concerné par la fiche FG relative aux risques naturels (prescriptions spéciales), le rejet des eaux dans le sol est interdit.

Dans le secteur concerné par la fiche fg1 relative aux risques naturels (prescriptions spéciales), le rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol est interdit.

4.4. Réseaux divers

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de téléphone sont enterrés, les raccordements aux constructions le seront obligatoirement. Dans le périmètre d'une opération d'ensemble, les réseaux seront enterrés.

Si un transformateur électrique est nécessaire à l'opération, il sera intégré dans le paysage (plantations et traitement architectural).

Un emplacement pour la collecte des ordures ménagères sera prévu à proximité de la voie publique.

Prévoir les fourreaux pour la desserte numérique du secteur lors des travaux de génie civil.

ARTICLE AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de surface minimale.

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

Les constructions nouvelles devront s'implanter avec un recul minimum de

- 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise du domaine public pour les routes départementales
- 4 mètres par rapport à la limite de l'emprise du domaine public pour les routes communales

La distance se mesure en tout point de la construction.

Dans le cas d'amélioration / d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet de construction ne pourra diminuer le recul existant.

ARTICLE AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.

2. Les constructions peuvent également s'implanter sur la limite séparative, afin d'établir simultanément des bâtiments mitoyens.

3. Les annexes non accolées à la construction principale peuvent s'implanter à 1 mètre au minimum de la limite séparative, mais doivent respecter les conditions suivantes :

- hauteur maximale (ou au faîtage) de 4,50 mètres et
- longueur de chaque façade (y compris débords de toiture de part et d'autre) bordant la limite séparative inférieure à 10 mètres

4. Les piscines (bassin) doivent s'implanter à une distance minimale de 3 (trois) mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de distance minimale.

ARTICLE AU 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

ARTICLE AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux ; elle ne doit pas excéder 10,00 mètres au point le plus haut

Les hauteurs sont mesurées à l'aplomb de chaque point du bâtiment.

Dans le cas d'une construction présentant plusieurs volumes étagés dans la pente, la hauteur se mesure pour chaque volume.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur des annexes implantées dans la bande de 1 à 3 mètres est limitée à 4,50 m au maximum, en tout point.

ARTICLE AU 11 ASPECT EXTERIEUR

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

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en termes d'architecture bioclimatique et dans des objectifs d'efficacité énergétique), les dispositions ci-dessous pourront être adaptées.

1. L'implantation des constructions et accès

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction. Le terrain naturel sera reconstitué au mieux autour des constructions.

2. La toiture

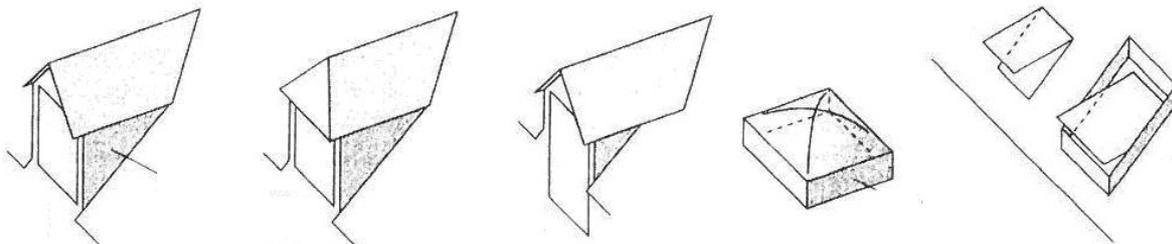
Dans le cas de toiture à deux pans, la pente des deux pans principaux sera de 40% au minimum. Les dépassés de toiture seront de 0,50 m au minimum.

Les toitures à un pan ne sont autorisées que pour les constructions annexes contiguës au bâtiment principal.

Les matériaux de couverture seront de teinte rouge vieilli, à l'exception des ouvertures de toit, des vérandas et des toitures végétalisées.

Les systèmes liés aux énergies solaires sont autorisés s'ils sont intégrés dans le plan de la toiture.

Seules les ouvertures de toit suivantes sont autorisées :



Dans le cas des annexes d'emprise au sol inférieure à 20 m², la pente, la couleur et les débords des toitures sont libres.

3. Les façades

Les teintes vives (le blanc pur n'est pas considéré comme une teinte vive) sont interdites, de même que la polychromie sur la façade.

Les menuiseries (fenêtres, volets, portes, débords de toit...) seront de couleur homogène. Les menuiseries d'aspect métallique réfléchissant sont interdites.

Les constructions en aspect rondin et madrier sont interdites.

4. Clôtures

Le cas échéant, la hauteur des murets d'aspect maçonné est limitée à 0,40 mètre. Ces murets devront être perméables à l'écoulement libre des eaux pluviales.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètre, à l'exception de celle des clôtures entourant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex. cour d'école), dont la limite est fixée à deux mètres.

Dans le prolongement des secteurs Aco et Nco (corridors écologiques), les clôtures devront être perméables à la faune.

ARTICLE AU 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

En cas de changement de destination ou d'extension, la règle s'applique à la surface de plancher finale de la construction, c'est-à-dire surface initiale et surface créée par le projet.

2. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé

- Une place par tranche commencée de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement

3. Pour les autres constructions, il est exigé :

- pour les restaurants et les hôtels

1 place pour 50 m² de salle de restaurant dans tous les secteurs

1 place par chambre dans tous les secteurs

pour les hôtels restaurants, le plus grand nombre de place parmi les deux précédents.

- pour les locaux à usage artisanal, commercial (y compris prestataire de service), ou de bureaux

1 place pour 50 m² de surface de plancher destinée aux activités, non compris le stationnement des poids lourds

4. Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : il est exigé la réalisation d'une place minimum par logement.

ARTICLE AU 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Dans les Espaces Boisés Classés, les défrichements sont interdits.

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière seront traitées en espace vert.

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations seront réalisées de préférence en mélangeant des arbres et arbustes de variétés locales, de hauteur et floraison diverses, à feuillage persistant et non persistant.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural sera obligatoirement assujettie à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Les aires de stationnement collectives sont isolées par des plates-bandes de 1,50 m de large au minimum, engazonnées ou plantées d'arbustes et arbres haute tige, à raison d'un arbre tous les 4 véhicules au moins.

ARTICLE AU 14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE AU 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors des travaux de génie civil, les fourreaux pour les communications électroniques seront prévus.

ARTICLE AU 16 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans les secteurs 2AU, le COS est nul.

Dans les secteurs AUc, le COS est limité à 0,30.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

SECTEUR AUE

ARTICLE AUE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière

- les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation
- l'ouverture de carrières
- les dépôts de véhicules épaves
- les affouillements et exhaussements du sol non liés strictement à une opération autorisée dans la zone ou aux travaux publics

- les terrains de camping et de caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs
- le camping et le stationnement de caravanes isolées

Dans les secteurs concernés par un EBC, les défrichements et tout autre mode d'occupation du sol de nature à compromettre les boisements sont interdits.

ARTICLE AUE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

L'édification de clôtures le long des voies et emprises publiques est soumise à déclaration, à l'exception des clôtures de type agricole.

Zone AUE du Bessey : les constructions ne seront autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur AUE, en étant compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Prise en compte des risques naturels

Une carte des aléas et un cahier de prescriptions spéciales sont annexés au rapport de présentation du PLU. Ils instaurent des règles de construction, mais aussi des recommandations auxquelles il convient de se référer.

Par ailleurs, toute occupation et utilisation des sols autorisée devra prendre en compte les risques naturels selon les modalités ci-dessous :

1. Dans les secteurs fv

Prescriptions pour les projets nouveaux :

- Accès prioritairement par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur minimale de 0,30 m minimum au-dessus de la cote des abords après construction
- Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux
- Adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux

Prescriptions pour l'existant :

- Vérification et, si nécessaire modification, des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 0,30 m au-dessus du terrain naturel.

ARTICLE AUE 3 ACCES ET VOIRIE

Accès

1. 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.
2. Les accès directs aux chemins ruraux, aux voies communales et aux routes départementales ne doivent pas porter atteinte à la sécurité publique ou détériorer les conditions de circulation.
3. Ils doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité et de la défense contre l'incendie.

Voiries nouvelles

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

ARTICLE AUE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

Zones non desservies – secteur AUE(anc)

En l'absence de réseau d'assainissement séparatif, ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement non collectif conçu de façon à être mis hors circuit.

La filière d'assainissement sera conforme à la réglementation en vigueur.

4.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne devront pas aggraver la situation antérieure.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire (ruisseau ou réseau séparatif). En l'absence de réseau ou exutoire, la gestion des eaux pluviales sera assurée sur le périmètre de l'opération.

Les accès à partir des voies publiques communales devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. Réseaux divers

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de téléphone sont enterrés, les raccordements aux constructions le seront obligatoirement.

Un emplacement pour la collecte des déchets sera prévu à proximité de la voie publique.

Prévoir les fourreaux pour la desserte numérique du secteur lors des travaux de génie civil.

ARTICLE AUE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de surface minimale.

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

Les constructions nouvelles devront s'implanter avec un recul minimum de

- 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise du domaine public pour les routes départementales
- 4 mètres par rapport à la limite de l'emprise du domaine public pour les routes communales

La distance se mesure en tout point de la construction.

Dans le cas d'amélioration / d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet de construction ne pourra diminuer le recul existant.

ARTICLE AUE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.

2. Toutefois, les constructions pourront joindre les limites parcellaires pour l'édification simultanée de bâtiments mitoyens. Dans ce cas, des mesures doivent être prises pour éviter la propagation des incendies.

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

Il n'est pas fixé de distance minimale.

ARTICLE AUE 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

ARTICLE AUE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux ; elle ne doit pas excéder 10,00 mètres au point le plus haut

Les hauteurs sont mesurées à l'aplomb de chaque point du bâtiment.

Dans le cas d'une construction présentant plusieurs volumes étagés dans la pente, la hauteur se mesure pour chaque volume.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

En cas de reconstruction ou d'extension d'une construction existante, la hauteur pourra atteindre la hauteur du bâtiment initial, même si celle-ci excède la règle fixée ci-dessus.

ARTICLE AUE 11 ASPECT EXTERIEUR

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

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en termes d'architecture bioclimatique et dans des objectifs d'efficacité énergétique), les dispositions ci-dessous pourront être adaptées.

1. L'implantation

La meilleure implantation au terrain naturel doit être recherchée, afin de réduire au minimum les mouvements de terre.

2. Le volume des constructions

La volumétrie des constructions sera simple et inscrite dans des formes géométriques facilement identifiables.

3. Les toitures

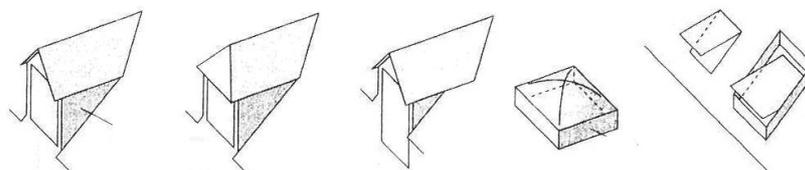
Dans le cas de toiture à deux pans, la pente des deux pans principaux sera de 30% au minimum.

Les matériaux de couverture seront de teinte rouge vieilli, à l'exception des ouvertures de toit, des vérandas et des toitures végétalisées.

Les toitures à un pan sont interdites.

Les systèmes liés aux énergies solaires sont autorisés s'ils sont intégrés dans le plan de la toiture.

Seules les ouvertures de toit suivantes sont autorisées :



4. Les façades

Les façades seront de couleur claire, dans les tons blanc cassé, beige, gris clair ou d'aspect verre ou bois. Les teintes vives ne pourront être utilisées qu'en surface réduite pour souligner certains détails architecturaux (entrée, ouvertures, bords de toiture...)

Pour chaque construction, on utilisera au maximum trois couleurs : 2 pour les volumes principaux et 1 pour souligner certains détails architecturaux ou inversement.

Les matériaux prévus pour être enduits devront l'être.

5. Les annexes

Les annexes, murs séparatifs et clôtures diverses devront s'harmoniser avec le bâtiment principal.

6. Les clôtures

La hauteur du muret éventuel est limitée à 0,40 m. Ces murets devront être perméables à l'écoulement libre des eaux pluviales.

Les clôtures seront de couleur foncée et mate ou gris.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2,00 m.

La clôture ne devra pas gêner la visibilité le long des voies et carrefours.

Dans le prolongement des secteurs Aco et Nco (corridors écologiques), les clôtures devront être perméables à la faune.

7. L'entretien et la tenue de l'environnement

Les aires de stockage devront être strictement cachées par des haies ou plantations arbustives.

Les constructions et abords, dont les talus et accès, doivent présenter un aspect fini. Ils doivent être entretenus de sorte que l'aspect, la salubrité et la sécurité soient préservés.

Les aires de stockage seront ordonnées et masquées par des écrans construits ou végétaux.

ARTICLE AUE 12 STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

2. Il est exigé :

- pour les locaux à usage artisanal, commercial (y compris prestataire de service), industriel ou de bureaux
1 place pour 50 m² de surface de plancher destinée aux activités, non compris le stationnement des poids lourds

En cas de changement de destination ou d'extension, la règle s'applique à la surface de plancher finale de la construction, c'est-à-dire surface initiale et surface créée par le projet.

ARTICLE AUE 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Dans les Espaces Boisés Classés, les défrichements sont interdits.

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière seront traitées en espace vert.

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations seront réalisées de préférence en mélangeant des arbres et arbustes de variétés locales, de hauteur et floraison diverses, à feuillage persistant et non persistant.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural sera obligatoirement assujettie à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Les aires de stationnement collectives sont isolées par des plates-bandes de 1,50 m de large au minimum, engazonnées ou plantées d'arbustes et arbres haute tige, à raison d'un arbre tous les 4 véhicules au moins.

ARTICLE AUE 14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE AUE 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors des travaux de génie civil, les fourreaux pour les communications électroniques seront prévus.

ARTICLE AUE 16 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONES A

Sont 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.

Dans cette zone, seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations, au logement des personnes travaillant sur l'exploitation, bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage,...),
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

La zone A comporte des secteurs où, compte tenu des spécificités locales analysées dans le diagnostic du rapport de présentation, des dispositions spécifiques s'appliquent :

Secteurs A : Secteurs agricoles

Secteurs Abr : Secteur destiné à la réalisation d'un bassin de rétention

Secteur Aco : Secteur de corridor écologique.

Secteurs Ah : Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

Indice F : Présence de bâtiment d'exploitation agricole, soumis à des conditions de distance d'implantation ou d'extension vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. Cette exigence est réciproque pour les nouvelles constructions à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes (article L.111-3 du code rural).

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**1. Dans tous les secteurs concernés par un EBC sont interdits :**

Les défrichements et tout autre mode d'occupation du sol de nature à compromettre les boisements.

2. Dans tous les secteurs, sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2.
- les champs de panneaux solaires liés à la production énergétique

3. Dans les secteurs Aco, sont interdits toute occupation et utilisation des sols et notamment :

- toute construction
- tout ouvrage technique qui porterait atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les travaux ou aménagements qui auraient pour effet d'assécher les zones humides.

Prise en compte des risques naturels

Dans les secteurs FCT, FI, FV et FG : est interdite toute construction nouvelle, hormis les projets listés en article 2 ci-après, qui sont compatibles avec la destination de la zone.

Dans les secteurs FG, le rejet des eaux dans le sol est interdit.

Dans les secteurs fg1, le rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol est interdit.

Prise en compte des zones humides. Sont interdits :

Dans les secteurs concernés par les zones humides, indiqués par une trame spécifique, sont interdites toute occupation et utilisation des sols et notamment :

- o toute construction ou installation, autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu
- o le drainage et, plus généralement, l'assèchement au sol de la zone humide
- o l'exhaussement, l'affouillement, le dépôt ou l'extraction de matériaux, sauf les ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide. Le passage de canalisations d'assainissement ou d'eau potable est cependant autorisé, à condition que toutes les mesures soient prises pour limiter les effets drainants, assurer l'étanchéité des canalisations et maintenir le bon fonctionnement de la zone humide.
- o l'imperméabilisation du sol, en partie ou en totalité

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Dans tous les secteurs agricoles

L'édification de clôtures le long des voies et emprises publiques est soumise à déclaration, à l'exception des clôtures de type agricole.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les travaux réalisés sur les éléments patrimoniaux désignés au titre de l'article R.123-11 h du code de l'urbanisme (fours, lavoirs, puits et bassins) devront en conserver la qualité architecturale. Remblayer les puits est interdits.

2. Sont admises, dans les secteurs A uniquement, et sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de ne pas se situer dans les zones humides, dans les secteurs Ah ou Abr et de la prise en compte des risques naturels.
- Les exhaussements et affouillements sont autorisés à condition d'être strictement liés aux constructions autorisées dans la zone.

3. Dans les secteurs Ah

Sont autorisés uniquement l'aménagement, la réfection des constructions, avec ou sans changement de destination et l'extension, sous réserve que la capacité des réseaux soit suffisante. L'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol existante, avec un maximum de 30 m² d'emprise au sol.

Une seule annexe non accolée à la construction principale est autorisée, à condition que son emprise au sol reste inférieure à 30 m². La piscine non couverte n'est, dans ce cas, pas considérée comme une annexe.

4. Dans les secteurs Abr

Les exhaussements et affouillements devront être liés à la création d'un bassin de rétention.

5. Prise en compte des risques naturels

Une carte des aléas et un cahier de prescriptions spéciales sont annexés au rapport de présentation du PLU. Ils instaurent des règles de construction, mais aussi des recommandations auxquelles il convient de se référer.

Par ailleurs, toute occupation et utilisation des sols autorisée devra prendre en compte les risques naturels selon les modalités ci-dessous :

5.1. Dans les secteurs FCT, FI, FV et FG, sont seuls autorisés, à condition d'être compatible avec la vocation du secteur :

- A) Sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ;
- B) Sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée ;
- C) Les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;
- D) Sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20m², ainsi que les bassins et piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain si celle-ci est interdite à la construction ;
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité ;
- E) les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- F) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations ;
- G) les hangars non clos assurant une parfaite transparence hydraulique, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels.

5.2. Dans les secteurs FCT, en plus des prescriptions mentionnées au 5.1. :

Prescriptions pour l'existant et les projets nouveaux

- Vérification et, si nécessaire, modification des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux ;
- Reprofilage du terrain, sous réserve de ne pas aggraver la servitude naturelle des écoulements – (Article 640 du Code Civil)
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 1,20 m au-dessus du terrain naturel en aléa fort et 1 m en aléa moyen.

5.3. Dans les secteurs fct

Prescriptions pour les projets nouveaux :

- Application d'un RESI de 0.3 pour les constructions individuelles et leurs annexes, ou de 0.5 pour les permis groupés, lotissements, opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, bâtiments d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, zones d'activités ou d'aménagement existantes.
- Accès prioritairement par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur minimale de 0,60 m au-dessus de la cote des abords du bâtiment après construction
- Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux
- Adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux

Prescriptions pour l'existant :

- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 0,60 m au-dessus de la cote des abords du bâtiment après construction
- Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisine
- Vérification et, si nécessaire modification, des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux

5.4. Dans les secteurs FI, en plus des prescriptions mentionnées au 5.1. :

Prescriptions pour l'existant et les projets nouveaux :

- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 0,60 m au-dessus de la cote des abords du bâtiment après construction
- Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisine
- Vérification et, si nécessaire modification, des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux
- Vérification et, si nécessaire modification, des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux
- Reprofilage du terrain, sous réserve de ne pas aggraver la servitude naturelle des écoulements – (Article 640 du Code Civil)
- Sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; surélévation des ouvertures d'une hauteur minimale de 1,20 m au-dessus du terrain naturel en aléa fort l'3, 1,00 m en aléa moyen l'2 ou fort M3 et 0,50 m en aléa moyen M2.

5.5. Dans les secteurs fi :

Prescriptions pour l'existant et les projets nouveaux :

- Application d'un RESI de 0.3 pour les constructions individuelles et leurs annexes, ou de 0.5 pour les permis groupés, lotissements, opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, bâtiments d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, zones d'activités ou d'aménagement existantes.
- Surélévation des ouvertures d'une hauteur minimale de 0,60 m environ au-dessus du terrain naturel ou reprofilage du terrain en fonction de cette cote
- Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux
- Adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux

5.6. Dans les secteurs FV, en plus des prescriptions mentionnées au 5.1. :

Prescriptions pour l'existant et les projets nouveaux :

- Vérification et, si nécessaire, modification des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux ;
- Reprofilage du terrain, sous réserve de ne pas aggraver la servitude naturelle des écoulements – (Article 640 du Code Civil)
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 0,80 m au-dessus du terrain naturel en aléa fort et 0,50 m en aléa moyen.

5.7. Dans les secteurs MV

Prescriptions pour les projets nouveaux :

- Vérification et, si nécessaire, modification des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux ;
- Reprofilage du terrain, sous réserve de ne pas aggraver la servitude naturelle des écoulements – (Article 640 du Code Civil)
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 0,80 m au-dessus du terrain naturel en aléa fort et 0,50 m en aléa moyen.
- Accès prioritairement par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur minimale de 0,50 m au-dessus de la cote des abords après construction
- Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux
- Adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux

5.8. Dans les secteurs fv

Prescriptions pour les projets nouveaux :

- Accès prioritairement par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur minimale de 0,30 m minimum au-dessus de la cote des abords après construction
- Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux
- Adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux

Prescriptions pour l'existant :

- Vérification et, si nécessaire modification, des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 0,30 m au-dessus du terrain naturel.

5.7 Dans les secteurs fg1

Prescriptions pour les projets nouveaux :

- Interdiction de rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol.

5.8 Dans le secteur fg2

Seules des recommandations sont applicables. Se référer à la carte des aléas et au cahier de prescriptions spéciales annexés au rapport de présentation du PLU.

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

1. 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.

2. Les accès directs aux chemins ruraux, aux voies communales et aux routes départementales ne doivent pas porter atteinte à la sécurité publique ou détériorer les conditions de circulation. Ils doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité et de la défense contre l'incendie.

3. L'ouverture de voies privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

2. Voirie nouvelles

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

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappels :

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

4.1. Eau potable

412. Zones desservies

Toute construction ou installation nouvelle **qui nécessite une alimentation en eau** doit être raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les bâtiments techniques agricoles peuvent disposer d'une source privée moyennant les autorisations nécessaires.

412. Zones non desservies

En l'absence de réseau public, ou dans l'attente de celui-ci, l'alimentation en eau devra être conforme à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement

421. Zones desservies

Toute construction ou installation nouvelle ou toute construction ancienne faisant l'objet d'une restauration ou d'un changement de destination, doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant.

Rejeter les effluents agricoles (purins,...) dans le réseau public est interdit.

422. Zones non desservies

En l'absence de réseau d'assainissement séparatif, ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement non collectif conçu de façon à être mis hors circuit.

La filière d'assainissement sera conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le secteur concerné par la fiche FG relative aux risques naturels (prescriptions spéciales), le rejet des eaux dans le sol est interdit.

Dans le secteur concerné par la fiche fg1 relative aux risques naturels (prescriptions spéciales), le rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol est interdit.

4.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne devront pas aggraver la situation antérieure.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire (ruisseau ou réseau séparatif). En l'absence de réseau ou exutoire, la gestion des eaux pluviales sera assurée sur le périmètre de l'opération.

Les accès à partir des voies publiques communales devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le secteur concerné par la fiche FG relative aux risques naturels (prescriptions spéciales), le rejet des eaux dans le sol est interdit.

Dans le secteur concerné par la fiche fg1 relative aux risques naturels (prescriptions spéciales), le rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol est interdit.

4.4. Réseaux divers

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de téléphone sont enterrés, les raccordements aux constructions le seront obligatoirement.

ARTICLE A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de surface minimale.

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

Les constructions nouvelles devront s'implanter avec un recul minimum de

- 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise du domaine public pour les routes départementales
- 4 mètres par rapport à la limite de l'emprise du domaine public pour les routes communales

La distance se mesure en tout point de la construction.

Dans le cas d'amélioration / d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet de construction ne pourra diminuer le recul existant.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Dans les secteurs Ah, la distance minimale est ramenée à 4 mètres.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.

2. Les constructions peuvent également s'implanter sur la limite séparative, afin d'établir simultanément des bâtiments mitoyens.

3. En secteur Ah, les annexes non accolées à la construction principale peuvent s'implanter à 1 mètre au minimum de la limite séparative, mais doivent respecter les conditions suivantes :

- hauteur maximale (ou au faîtage) de 4,50 mètres et
- longueur de chaque façade (y compris débords de toiture de part et d'autre) bordant la limite séparative inférieure à 10 mètres

4. Les piscines (bassin) doivent s'implanter à une distance minimale de 3 (trois) mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de distance minimale.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

En secteur Ah, l'extension de la construction principale est limitée à 30% de l'emprise au sol existante, avec un maximum de 30 m². L'emprise au sol de l'annexe est limitée à 30 m² (sauf piscine).

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux ; cette hauteur ne doit pas excéder :

- Pour les constructions à destination autre qu'agricole : à 8,00 mètres au point le plus haut
- Pour les constructions à usage agricole (étable, silo, hangar, grange...) : 15 mètres au point le plus haut.

Les hauteurs sont mesurées à l'aplomb de chaque point du bâtiment.

Dans le cas d'une construction présentant plusieurs volumes étagés dans la pente, la hauteur se mesure pour chaque volume

En cas de reconstruction ou d'extension d'une construction existante, la hauteur pourra atteindre la hauteur du bâtiment initial, même si celle-ci excède la règle fixée ci-dessus.

En secteur Ah, la hauteur des annexes est limitée à 4,50 m au maximum, en tout point.

Dans tous les secteurs, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

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

Dispositions particulières applicables aux constructions autres qu'agricoles

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en termes d'architecture bioclimatique et dans des objectifs d'efficacité énergétique), les dispositions ci-dessous pourront être adaptées.

1. L'implantation des constructions et accès

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction. Le terrain naturel sera reconstitué au mieux autour des constructions.

2. La toiture

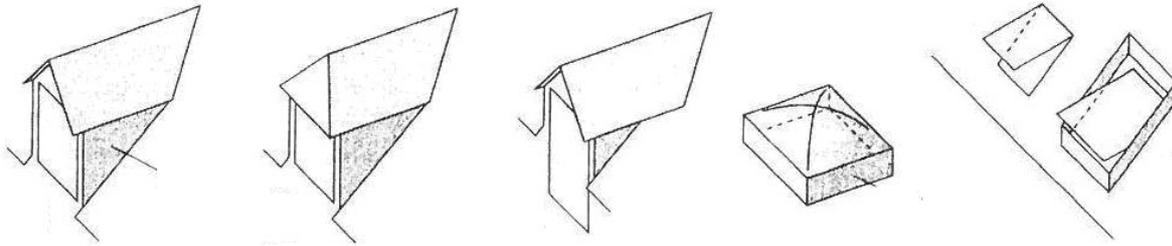
Dans le cas de toiture à deux pans, la pente des deux pans principaux sera de 40% au minimum. Les dépassés de toiture seront de 0,50 m au minimum.

Les toitures à un pan ne sont autorisées que pour les constructions annexes contiguës au bâtiment principal.

Les matériaux de couverture seront de teinte rouge vieilli, à l'exception des ouvertures de toit, des vérandas et des toitures végétalisées.

Les systèmes liés aux énergies solaires sont autorisés s'ils sont intégrés dans le plan de la toiture.

Seules les ouvertures de toit suivantes sont autorisées :



Dans le cas des annexes d'emprise au sol inférieure à 20 m², la pente, la couleur et les débords des toitures sont libres.

3. Les façades

Les teintes vives (le blanc pur n'est pas considéré comme une teinte vive) sont interdites, de même que la polychromie sur la façade.

Les menuiseries (fenêtres, volets, portes, débords de toit...) seront de couleur homogène. Les menuiseries d'aspect métallique réfléchissant sont interdites.

Les constructions en aspect rondin et madrier sont interdites.

4. Clôtures

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité le long des voies et des carrefours. Elles ne devront pas gêner le déneigement.

Le cas échéant, la hauteur des murets d'aspect maçonné est limitée à 0,40 mètre.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètre.

Dispositions particulières aux bâtiments à usage agricole

1. Implantations

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire un minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction.

2. Les toitures

Dans le cas de toiture à deux pans, la pente minimale sera de **25%**.

La couverture sera constituée d'un matériau non réfléchissant de couleur rouge vieilli, gris foncé ou vert, à l'exception des serres destinées à la culture.

Les couvertures translucides sont autorisées, mais devront représenter moins de 20% de la surface de la toiture.

Les systèmes liés aux énergies solaires sont autorisés s'ils sont intégrés dans le plan de la toiture. Leur surface est limitée à 20 % de la surface du pan de toiture.

3. Les façades

Les teintes vives (le blanc pur n'est pas considéré comme une teinte vive) sont interdites, de même que la polychromie sur la façade.

Les menuiseries (fenêtres, volets, portes, débords de toit...) seront de couleur homogène. Les menuiseries d'aspect métallique réfléchissant sont interdites.

4. L'entretien et la tenue de l'environnement

Les constructions et abords, dont les talus et accès, doivent présenter un aspect fini. Ils doivent être entretenus de sorte que l'aspect, la salubrité et la sécurité soient préservés.

Les aires de stockage seront ordonnées et masquées par des écrans construits ou végétaux.

Dispositions particulières aux clôtures dans les secteurs Aco et dans les secteurs Ah situés dans le prolongement des secteurs Aco ou Nco

Les clôtures devront être perméables à la faune.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

En secteur Ah, pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé

- Une place par tranche commencée de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement

En cas de changement de destination ou d'extension, la règle s'applique à la surface de plancher finale de la construction, c'est-à-dire surface initiale et surface créée par le projet.

ARTICLE A 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Dans les Espaces Boisés Classés, les défrichements sont interdits.

En secteur Ah

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière seront traitées en espace vert.

Parsouci d'intégration au paysage local, les plantations seront réalisées de préférence en mélangeant des arbres et arbustes de variétés locales, de hauteur et floraison diverses, à feuillage persistant et non persistant.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural sera obligatoirement assujettie à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Les citernes de gaz ou d'hydrocarbure devront être enterrées. En cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.

ARTICLE A 14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors des travaux de génie civil, les fourreaux pour les communications électroniques seront prévus.

ARTICLE A 16 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol. Les possibilités de construire résultent de l'application des articles 3 à 13.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONES N

Sont 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.

Etant donné ses particularités, la zone naturelle se compose de sous-secteurs, qui sont :

Secteur N : Secteur naturel.

Secteur Nbr : Secteur destiné à la réalisation d'un bassin de rétention

Secteur Nco : Secteur de corridor écologique.

Secteur Nh : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées.

Secteur Npe : Secteur compris dans le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable de Réaumont

ARTICLE N 1 OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**1. Dans tous les secteurs concernés par un EBC sont interdits :**

Les défrichements et tout autre mode d'occupation du sol de nature à compromettre les boisements.

2. Dans tous les secteurs, sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2.
- les champs de panneaux solaires liés à la production énergétique

3. Dans les secteurs Nco, sont interdits toute occupation et utilisation des sols et notamment :

- toute construction
- tout ouvrage technique qui porterait atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les travaux ou aménagements qui auraient pour effet d'assécher les zones humides.

Prise en compte des risques naturels

Dans les secteurs FCT, FI, FV et FG : est interdite toute construction nouvelle, hormis les projets listés en article 2 ci-après.

Dans les secteurs FG, le rejet des eaux dans le sol est interdit.

Dans les secteurs fg1, le rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol est interdit.

Prise en compte des zones humides. Sont interdits :

Dans les secteurs concernés par les zones humides, indiqués par une trame spécifique, sont interdites toute occupation et utilisation des sols et notamment :

- o toute construction ou installation, autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu
- o le drainage et, plus généralement, l'assèchement au sol de la zone humide
- o l'exhaussement, l'affouillement, le dépôt ou l'extraction de matériaux, sauf les ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide. Le passage de canalisations d'assainissement ou d'eau potable est cependant autorisé, à condition que toutes les mesures soient prises pour limiter les effets drainants, assurer l'étanchéité des canalisations et maintenir le bon fonctionnement de la zone humide.
- o l'imperméabilisation du sol, en partie ou en totalité

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

1. Rappels :

Préservation des espaces ruraux : les constructions autorisées ne devront pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduire à la destruction d'espaces boisés et agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ni représenter un risque de nuisance pour les ressources en eau.

2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations des sols suivantes :

2.1 Dans tous les secteurs

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées, **dès lors qu'elles ne sont** pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, **pastorale ou forestière** dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

L'édification de clôtures le long des voies et emprises publiques est soumise à déclaration, **à l'exception des clôtures de type agricole.**

Les travaux réalisés sur les éléments patrimoniaux désignés au titre de l'article R.123-11 h du code de l'urbanisme (fours, lavoirs, puits et bassins) devront en conserver la qualité architecturale. Remblayer les puits est interdits.

2.2 Dans le secteur N, sans indice et hors zone humide

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

2.3 Dans le secteur Nbr

Les exhaussements et affouillements devront être liés à la création d'un bassin de rétention.

2.4 Dans les secteurs Nh

Sont autorisés uniquement l'aménagement, la réfection des constructions, avec ou sans changement de destination et l'extension, sous réserve que la capacité des réseaux soit suffisante. **L'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol existante, avec un maximum de 30 m² d'emprise au sol.**

Une seule annexe non accolée à la construction principale est autorisée, à condition que son emprise au sol reste inférieure à 30 m². La piscine non couverte n'est, dans ce cas, pas considérée comme une annexe.

Dans les deux secteurs Nhpe de Nantin incluses dans le périmètre du captage éloigné de Réaumont, les règles du secteur Npe s'appliquent en supplément.

2.4 Dans le secteur Npe

Les nouvelles constructions ne pourront être autorisées que si les eaux usées sont évacuées par un réseau d'assainissement étanche ou à défaut par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur, après étude géologique et dont la réalisation sera contrôlée par le SPANC.

Dans le secteur Npe/co, les règles du secteur Nco s'appliquent en supplément.

3. Prise en compte des risques naturels

Une carte des aléas et un cahier de prescriptions spéciales sont annexés au rapport de présentation du PLU. Ils instaurent des règles de construction, mais aussi des recommandations auxquelles il convient de se référer.

Par ailleurs, toute occupation et utilisation des sols autorisée devra prendre en compte les risques naturels selon les modalités ci-dessous :

3.1. Dans les secteurs FCT, FI, FV et FG, sont seuls autorisés, à condition d'être dans compatible avec la vocation du secteur :

- A) Sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ;
- B) Sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée ;
- C) Les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;
- D) Sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20m², ainsi que les bassins et piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain si celle-ci est interdite à la construction ;
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité ;
- E) les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;

- F) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations ;
- G) les hangars non clos assurant une parfaite transparence hydraulique, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels.

3.2. Dans les secteurs FCT, en plus des prescriptions mentionnées au 3.1. :

Prescriptions pour l'existant et les projets nouveaux

- Vérification et, si nécessaire, modification des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux ;
- Reprofilage du terrain, sous réserve de ne pas aggraver la servitude naturelle des écoulements – (Article 640 du Code Civil)
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 1,20 m au-dessus du terrain naturel en aléa fort et 1 m en aléa moyen.

3.3. Dans les secteurs fct

Prescriptions pour les projets nouveaux :

- Application d'un RESI de 0.3 pour les constructions individuelles et leurs annexes, ou de 0.5 pour les permis groupés, lotissements, opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, bâtiments d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, zones d'activités ou d'aménagement existantes.
- Accès prioritairement par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur minimale de 0,60 m au-dessus de la cote des abords du bâtiment après construction
- Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux
- Adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux

Prescriptions pour l'existant :

- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 0,60 m au-dessus de la cote des abords du bâtiment après construction
- Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisines
- Vérification et, si nécessaire modification, des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux

3.4. Dans les secteurs FI, en plus des prescriptions mentionnées au 3.1. :

Prescriptions pour l'existant et les projets nouveaux :

- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 0,60 m au-dessus de la cote des abords du bâtiment après construction
- Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisine
- Vérification et, si nécessaire modification, des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux
- Vérification et, si nécessaire modification, des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux
- Reprofilage du terrain, sous réserve de ne pas aggraver la servitude naturelle des écoulements – (Article 640 du Code Civil)
- Sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; surélévation des ouvertures d'une hauteur minimale de 1,20 m au-dessus du terrain naturel en aléa fort l'3, 1,00 m en aléa moyen l'2 ou fort M3 et 0,50 m en aléa moyen M2.

3.5. Dans les secteurs fi :

Prescriptions pour l'existant et les projets nouveaux :

- Application d'un RESI de 0.3 pour les constructions individuelles et leurs annexes, ou de 0.5 pour les permis groupés, lotissements, opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, bâtiments d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, zones d'activités ou d'aménagement existantes.
- Surélévation des ouvertures d'une hauteur minimale de 0,60 m environ au-dessus du terrain naturel ou reprofilage du terrain en fonction de cette cote
- Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux
- Adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux

3.6. Dans les secteurs FV, en plus des prescriptions mentionnées au 3.1. :

Prescriptions pour l'existant et les projets nouveaux :

- Vérification et, si nécessaire, modification des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux ;
- Reprofilage du terrain, sous réserve de ne pas aggraver la servitude naturelle des écoulements – (Article 640 du Code Civil)
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 0,80 m au-dessus du terrain naturel en aléa fort et 0,50 m en aléa moyen.

3.7. Dans les secteurs MV

Prescriptions pour les projets nouveaux :

- Vérification et, si nécessaire, modification des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux ;
- Reprofilage du terrain, sous réserve de ne pas aggraver la servitude naturelle des écoulements – (Article 640 du Code Civil)
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 0,80 m au-dessus du terrain naturel en aléa fort et 0,50 m en aléa moyen.
- Accès prioritairement par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur minimale de 0,50 m au-dessus de la cote des abords après construction
- Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux
- Adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux

3.8. Dans les secteurs fv

Prescriptions pour les projets nouveaux :

- Accès prioritairement par l'aval, ou réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) ou surélévation de ces ouvertures, d'une hauteur minimale de 0,30 m minimum au-dessus de la cote des abords après construction
- Reprofilage du terrain sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil), ni les risques sur les propriétés voisines et implantation en conséquence du bâtiment en évitant particulièrement la création de points bas de rétention des eaux
- Adaptation des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux

Prescriptions pour l'existant :

- Vérification et, si nécessaire modification, des conditions de stockage des produits dangereux ou polluants de façon à ce qu'ils ne puissent ni être entraînés ni polluer les eaux
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des bâtiments projetés par des ouvrages déflecteurs (muret, butte, terrasse, etc.) sous réserve de n'aggraver ni la servitude naturelle des écoulements (Article 640 du Code Civil) ni les risques sur les propriétés voisines ; ou surélévation de ces ouvertures d'une hauteur minimale de 0,30 m au-dessus du terrain naturel.

3.9 Dans les secteurs fg1

Prescriptions pour les projets nouveaux :

- Interdiction de rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol.

3.10 Dans le secteur fg2

Seules des recommandations sont applicables. Se référer à la carte des aléas et au cahier de prescriptions spéciales annexés au rapport de présentation du PLU.

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

1. 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.

2. Les accès directs aux chemins ruraux, aux voies communales et aux routes départementales ne doivent pas porter atteinte à la sécurité publique ou détériorer les conditions de circulation. Ils doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité et de la défense contre l'incendie.

3. L'ouverture de voies privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

2. Voirie nouvelles

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

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappels :

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

4.1. Eau potable

411. Zones desservies

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

412. Zones non desservies

En l'absence de réseau public, ou dans l'attente de celui-ci, l'alimentation en eau devra être conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le secteur concerné par la fiche FG relative aux risques naturels (prescriptions spéciales), le rejet des eaux dans le sol est interdit.

Dans le secteur concerné par la fiche fg1 relative aux risques naturels (prescriptions spéciales), le rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol est interdit.

4.2. Assainissement

421. Zones desservies

Toute construction ou installation nouvelle ou toute construction ancienne faisant l'objet d'une restauration ou d'un changement de destination, doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant.

Rejeter les effluents agricoles (purins,...) dans le réseau public est interdit.

422. Zones non desservies

En l'absence de réseau d'assainissement séparatif, ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement non collectif conçu de façon à être mis hors circuit.

La filière d'assainissement sera conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le secteur concerné par la fiche FG relative aux risques naturels (prescriptions spéciales), le rejet des eaux dans le sol est interdit.

Dans le secteur concerné par la fiche fg1 relative aux risques naturels (prescriptions spéciales), le rejet des eaux pluviales, usées, de drainage dans le sol est interdit.

4.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne devront pas aggraver la situation antérieure.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire (ruisseau ou réseau séparatif). En l'absence de réseau ou exutoire, la gestion des eaux pluviales sera assurée sur le périmètre de l'opération.

Les accès à partir des voies publiques communales devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. Réseaux divers

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de téléphone sont enterrés, les raccordements aux constructions le seront obligatoirement.

ARTICLE N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de surface minimale.

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

Les constructions nouvelles devront s'implanter avec un recul minimum de

- 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise du domaine public pour les routes départementales
- 4 mètres par rapport à la limite de l'emprise du domaine public pour les routes communales

La distance se mesure en tout point de la construction.

Dans le cas d'amélioration / d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet de construction ne pourra diminuer le recul existant.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Dans les secteurs Nh, la distance minimale est rapportée à 4 mètres.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.

2. Les constructions peuvent également s'implanter sur la limite séparative, afin d'établir simultanément des bâtiments mitoyens.

3. En secteur Nh, les annexes non accolées à la construction principale peuvent s'implanter à 1 mètre au minimum de la limite séparative, mais doivent respecter les conditions suivantes :

- hauteur maximale (ou au faîtage) de 4,50 mètres et
- longueur de chaque façade (y compris débords de toiture de part et d'autre) bordant la limite séparative inférieure à 10 mètres

4. Les piscines (bassin) doivent s'implanter à une distance minimale de 3 (trois) mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance minimale.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

En secteur Nh, l'extension de la construction principale est limitée à 30% de l'emprise au sol existante, avec un maximum de 30 m². L'emprise au sol de l'annexe est limitée à 30 m² (sauf piscine).

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux ; cette hauteur ne doit pas excéder : 8,00 mètres au point le plus haut.

En secteur Nh, la hauteur des annexes est limitée à 4,50 m au maximum, en tout point.

Les hauteurs sont mesurées à l'aplomb de chaque point du bâtiment.

En cas de reconstruction ou d'extension d'une construction existante, la hauteur pourra atteindre la hauteur du bâtiment initial, même si celle-ci excède la règle fixée ci-dessus.

Dans tous les secteurs, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

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

Dispositions applicables aux constructions dans tous les secteurs

Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en termes d'architecture bioclimatique et dans des objectifs d'efficacité énergétique), les dispositions ci-dessous pourront être adaptées.

1. L'implantation des constructions et accès

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction. Le terrain naturel sera reconstitué au mieux autour des constructions.

2. La toiture

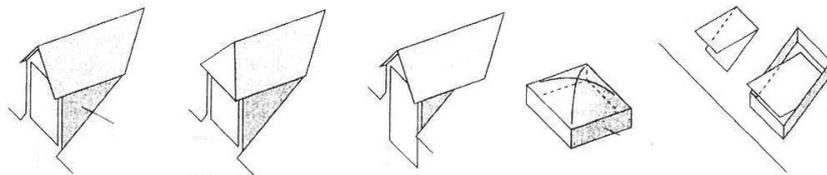
Dans le cas de toiture à deux pans, la pente des deux pans principaux sera de 40% au minimum. Les débordements de toiture seront de 0,50 m au minimum.

Les toitures à un pan ne sont autorisées que pour les constructions annexes contiguës au bâtiment principal.

Les matériaux de couverture seront de teinte rouge vieilli, à l'exception des ouvertures de toit, des vérandas et des toitures végétalisées.

Les systèmes liés aux énergies solaires sont autorisés s'ils sont intégrés dans le plan de la toiture.

Seules les ouvertures de toit suivantes sont autorisées :



Dans le cas des annexes d'emprise au sol inférieure à 20 m², la pente, la couleur et les débords des toitures sont libres.

3. Les façades

Les teintes vives (le blanc pur n'est pas considéré comme une teinte vive) sont interdites, de même que la polychromie sur la façade.

Les menuiseries (fenêtres, volets, portes, débords de toit...) seront de couleur homogène. Les menuiseries d'aspect métallique réfléchissant sont interdites.

Les constructions en aspect rondin et madrier sont interdites.

4. Clôtures

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité le long des voies et des carrefours. Elles ne devront pas gêner le déneigement.

Le cas échéant, la hauteur des murets d'aspect maçonné est limitée à 0,40 mètre.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètre.

Dispositions particulières aux clôtures dans les secteurs Nco et aux secteurs Nh situés dans le prolongement des secteurs Nco ou Aco

Les clôtures devront être perméables à la faune.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

En secteur Nh, pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé

- Une place par tranche commencée de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement

En cas de changement de destination ou d'extension, la règle s'applique à la surface de plancher finale de la construction, c'est-à-dire surface initiale et surface créée par le projet.

ARTICLE N 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Dans les Espaces Boisés Classés, les défrichements sont interdits.

En secteur Nh

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière seront traitées en espace vert.

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations seront réalisées de préférence en mélangeant des arbres et arbustes de variétés locales, de hauteur et floraison diverses, à feuillage persistant et non persistant.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural sera obligatoirement assujettie à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

ARTICLE N 14 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE N 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors des travaux de génie civil, les fourreaux pour les communications électroniques seront prévus.

ARTICLE N 16 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol. Les possibilités de construire résultent de l'application des articles 3 à 13.