Communauté de Communes
Forez Est

Modification n°1
Plan Local d'Urbanisme de Chambéon

4

REGLEMENT





PLU
Approbation le : 26/05/2009

Révisions et modifications :

- Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLUi approuvée le 23/09/2026
- Modification n°1 approuvée par délibération le23/09/2026

Référence : 52007

REALITES Urbanisme et Aménagement
34, Rue Georges Plasse - 42300 Roanne
Tél : 04 77 67 83 06 info@realites-be.fr
www.realites-be.fr

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET REGLEMENTAIRES 3

DG1 : Champs d'application territoriale du PLU 4
DG2 : Portee respective du reglement a l'egard d'autres legislations relatives a l'occupation des sols 4
DG3 : Division du territoire en zones 5
DG4 : Adaptations mineures 6
DG5 : Reconstruction en cas de sinistre. 7
DG6 : Procedures d'occupations et utilisations du sol applicables sur l'ensemble des zones. 7

TITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES TECHNIQUES 8

1. RAPPEL CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES 9

2. DISPOSITIONS GENERALES 10

DG7 : Acces et voirie 10
DG8 : Desserte par les reseaux 12
DG9 : Implantation des ouvrages techniques 14
DG10 : ASPECT EXTERIEUR 14
DG11 : STATIONNEMENT DES VEHICULES 16
DG12 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 16
DG13 : Espaces boises classes 16
DG14 : Continuites ecologiques a proteger au titre de l'article L151-23° du code de l'urbanisme 16

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES EXISTANTES 17

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 18

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 21

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF 24

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 27

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUA 28

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUAF 31

CHAPITRE 6 : TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES & NATURELLES 36

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 37

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 40

CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL 44

TITRE 6 : ANNEXES : 47

1. GLOSSAIRE DES ARTICLES ET TEXTES DE LOIS RELATIFS A L'OCCUPATION DES SOLS, APPLICABLES AU PRESENT PLU. 48

2. DEFINITIONS DE BASE DES DISPOSITIONS TECHNIQUES : 51

TITRE 1 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET REGLEMENTAIRES

DG1 : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLU

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Chambéon. Il a pour objectif de fixer les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune en vue de favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité de l'architecture et de l'environnement. *Cf article 123 du code de l'urbanisme.*

Il s'applique également aux cours d'eaux domaniaux ou non.

DG2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Dans le cadre du code de l'urbanisme, sont et demeurent applicables au territoire communal :

- Article L111.9 et L111.10 : concernant le sursis à statuer
- Article L421.4 : concernant le droit de préemption urbain
- Article L315.2.1 : concernant les règles d'urbanisme des lotissements
- Article R111.2 : concernant la sécurité et la salubrité publique
- Article R111.3 : concernant les nuisances sonores
- Article R111.4 : concernant le patrimoine archéologique
- Article R111.5 : concernant la desserte par les voies, les accès et le stationnement
- Article R111.7 : concernant la contribution du constructeur aux équipements.
- Article R111.14 : concernant la protection des paysages
- Article R111.15 : concernant le respect de l'environnement
- Article R111.21 : concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur.
- Article L421.1 et L421.4 : concernant le champ d'application des autorisations d'urbanisme – Permis de construire – Travaux sur les constructions existantes et changement de destination des locaux.
- Article L130.1 et R.130.1 : concernant les espaces boisés classés.
  (Cf annexe 1 du présent règlement)

Demeurent également applicables, nonobstant les dispositions du présent PLU et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :

- Le Code de la Santé publique
- Le Code Civil
- Le Code de la Construction et de l'Habitation
- Le Code de la voirie Routière
- Le Code des Communes
- Le Code Rural et Forestier
- Le Règlement Sanitaire et départemental…

Par ailleurs, toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique annexées au PLU. *(Cf plan et listing dans les pièces n°3.4 et n°5 du présent PLU)*

Enfin, prévalent au PLU, notamment :

- les législations relatives aux installations classées et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements.
- Les législations relatives au développement et à la protection de la montagne (« dite Loi Montagne).
- Les législations relatives à la protection des vestiges archéologiques supposés connus ou découverts fortuitement.

Ainsi que toutes les législations concernant la protection, l'aménagement et le développement du territoire.

Compatibilité des règles de lotissement et de celles du PLU :

Dans le cas où les dispositions du PLU sont plus restrictives que celles d'un lotissement autorisé préalablement, ce sont les dispositions du lotissement qui s'appliquent, durant cinq ans à compter de l'arrêté du certificat d'achèvement du lotissement. A l'issu de ce délai, les règles plus restrictives du PLU s'appliquent.

Depuis le 8 juillet 1988, les règles propres aux lotissements cessent de s'appliquer dix ans après l'autorisation de lotir. Les règles du PLU s'y substituent automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtés par les co-lotis, ou modification du PLU décidée par le conseil municipal.

DG3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones construites dites « urbaines » (U) et en zones naturelles équipées ou non (AU, A, N) :

ZONES URBANISEES EXISTANTES

Les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Les règles d'urbanisme et les coefficients d'occupation du sol proposés sont liés au caractère central ou périphérique de la zone, ainsi qu'à son degré d'équipement.

- **La zone UB qui correspond au noyau historique, équipé :**
  - Le secteur UBi délimite l'emplacement d'une partie de ce bassin d'habitat ancien en zone inondable.
- **La zone UC qui correspond aux bassins d'habitats récents en continuité immédiate du bourg, équipés.**
- **La zone UF qui correspond aux territoires dédiés aux activités économiques.**

ZONES D'URBANISATION FUTURE

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

- **La zone AUa est à urbaniser sous forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble en continuité de la zone UC.**

Elle comprend deux sous-secteurs AUa1 et AUa2 qui seront ouvertes l'une après l'autre pour permettre un développement progressif des réseaux d'alimentation.

La zone AUa et le sous-secteur AUa1 peuvent être ouvert dès l'approbation du PLU. Le sous-secteur AUa2 pourra être ouvert après remplissage du sous-secteur AUa1.

- **La zone AUaf est à urbaniser sous forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble en continuité immédiate de la zone UF.**

Elle peut être ouverte dès l'approbation du PLU.

- **Les zones AUF est à urbaniser sous forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.**

Elle pourra être ouverte partiellement ou en totalité par modification du PLU et correspond à un territoire dont l'ouverture a la construction sera dédié aux activités économiques en continuité de la zone UF.

ZONES AGRICOLES et ZONES NATURELLES A PROTEGER

- **La zone A correspond à un territoire agricole protégé.**
  - Le secteur Ai délimite l'emplacement d'une partie de ce secteur en zone inondable.

- **La zone N correspond à un territoire naturel strictement protégé**

Zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger en raison d'une part de l'existence de risques naturels ou de nuisances et d'autre part en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et leur intérêt esthétique, historique ou écologique. L'extension et la rénovation sont possibles.

  - Le secteur Ni, précise l'emplacement de la zone inondable.
  - un secteur Ngi qui correspond à un territoire dédié à l'exploitation des carrières.
  - un secteur Ngi1 qui correspond à un territoire dédié au traitement des graviers.

- **La zone NL qui correspond aux territoires dédiés aux activités touristiques et de loisirs:**

Les équipements publics et aménagements privés sont autorisés.

  - Le secteur NLi délimite l'emplacement d'une partie de ce bassin de loisirs ancien en zone inondable.

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan *(Cf plan dans les pièces n°3.1 et n°3.2 du présent PLU)* et repérés par leurs indices respectifs.

Le PLU définit également :

- **Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général** (article L123.9 et R123.32 du code de l'urbanisme). L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un n°. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés *(Cf pièce n°5 du présent PLU)*.

DG4 : ADAPTATIONS MINEURES

« Les règles et servitudes définies par le présent PLU ne font l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.»
Article L123.1 du code de l'urbanisme

Par « adaptation mineure », il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Il est à noter que la hauteur et l'aspect des constructions ne constitue pas une adaptation mineure.

On peut cependant préciser que lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet la mise en conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

DG5 : RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE.

Zones urbanisées

La reconstruction de bâtiments sinistrés est possible dans les conditions fixées dans le règlement particulier de la zone considérée.

Zones naturelles et agricoles

La reconstruction dans un volume sensiblement identique, sur le même terrain et pour la même destination, de bâtiments sinistrés ne respectant pas le règlement du PLU, peut être autorisée à la condition que la demande soit faite dans les cinq ans suivant le sinistre. Le pétitionnaire doit en apporter la preuve (déclaration à l'assurance et récépissé). Ce délai de cinq ans pourra éventuellement être prorogé en cas de procédure contentieuse justifiée. Des prescriptions pourront être imposées afin d'améliorer la conformité des bâtiments à reconstruire au présent règlement du PLU.

DG6 : PROCEDURES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DES ZONES.

La déclaration préalable (article L421.2 du Code de l'Urbanisme)
Le permis d'aménager (article L421.2 du Code de l'Urbanisme)
Le permis de construire (article L421.1 du Code de l'Urbanisme)
Le permis de démolir (article L421.3 du Code de l'Urbanisme)

La permission de voirie

Elle est nécessaire pour :

- Les modifications ainsi que les créations d'accès privés sur les routes départementales n°60, 98, 107.

TITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES TECHNIQUES

1. RAPPEL CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES

Le règlement définit le droit d'occuper et d'utiliser le sol en répondant à 3 questions relatives :

- La nature de l'occupation du sol (articles 1 & 2)
- Les conditions d'occupation du sol (articles 3 à 13)
- Les possibilités maximales du sol (article 14)

Il convient d'observer **que seuls les articles 6 & 7, représentant les conditions d'implantation des constructions, sont obligatoires.**

Nature de l'occupation du sol		
	Article 1	Occupations et utilisations du sol interdites
	Article 2	Occupations et utilisations du sol admises sous conditions
Conditions de l'occupation du sol		
	Article 3	Accès et voirie
	Article 4	Desserte par les réseaux
	Article 5	Caractéristiques des terrains
	Article 6	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
	Article 7	Implantation par rapport aux limites séparatives
	Article 8	Implantation des constructions sur une même propriété
	Article 9	Emprise au sol
	Article 10	Hauteur
	Article 11	Aspect extérieur
	Article 12	Stationnements des véhicules
	Article 13	Espaces publics, espaces libres et plantations
Les possibilités maximales du sol		
	Article 14	Coefficient d'occupation des sols (C.O.S)

2. DISPOSITIONS GENERALES

DG7 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Tout terrain enclavé est inconstructible (sauf pour les abris d'animaux), à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.
L'accès carrossable de toute construction sur une voie ouverte à la circulation publique doit être aménagé suivant les indications du service responsable de manière à assurer la sécurité des biens et des personnes.
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. En particulier les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique.
Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdite.
Le long des routes départementales n°60, 98 et 107, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété et lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se faire sur la moins dangereuse.
Les nouveaux accès (ou modification d'usage d'accès) privés sur les routes et voies publiques seront soumis à une permission de voirie du service gestionnaire.
Les nouveaux accès privés sur les routes départementales n°60, 98 et 107 devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Conseil Général en application de l'article L-2 du code de la voirie routière ainsi que de l'arrêté du Conseil Général du 30 mars 1988. Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

Dans l'intérêt général, le Département note qu'il est nécessaire d'assurer une certaine qualité aux itinéraires départementaux pour leur permettre de jouer pleinement leur rôle de transit dans les meilleures conditions possibles de sécurité notamment en :

- Limitant l'allongement des traversées d'agglomérations où il n'est pas possible de crédibiliser la limitation de vitesse à 50km.h
- Interdisant les accès directs et privés en rase campagne.

La limitation des accès aux abords des routes départementales :
Le long des routes départementales n°60, 98 et 107, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Au-delà des portes d'agglomération, les accès privés doivent être regroupés en un point respectant les distances de visibilité et le recul des nouveaux obstacles latéraux.
Toutefois, la création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.
Dans les zones AU à urbaniser et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autres accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité. Une localisation d'intention de ces carrefours à prévoir devra figurer au plan de zonage du document d'urbanisme.

Regroupement des accès sur les routes départementales hors agglomération : tous les 400 à 600 mètres

Distances de visibilité des accès : l'usager de l'accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser sa manœuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies nouvelles (publiques ou privées) doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et plus généralement de l'ensemble des véhicules des services publics tels que ceux permettant la collecte des ordures ménagères.

L'implantation des nouvelles constructions devra respecter la marge de recul portée aux plans de zonage le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération.

Lorsque le bâtiment est situé à l'angle de deux voies, il peut être imposé un recul pour dégager la visibilité dans les carrefours qui permettrait leur aménagement ultérieur.

Par ailleurs, les voies doivent être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur. Les voies nouvelles se terminant en impasse sont tolérées dans la mesure où, aucun raccord aux voiries déjà existantes n'est possible. Ces impasses, si elles sont réalisées, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les marges de recul le long des voiries départementales :
Le caractère urbanisé ou non d'un espace doit s'apprécier au regard de la réalité physique, (au sens du code de la route, le terme « agglomération » désigne un espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis rapprochés), et non en fonction du zonage opéré par un plan d'urbanisme.
En conséquence, indépendamment de la position actuelle des panneaux d'agglomération, les prescriptions suivantes concernant la limitation des accès et les marges de recul s'appliqueront, au-delà des portes d'agglomération, à tous les espaces physiquement urbanisés même si les espaces considérés sont dans une zone urbaine ou à urbaniser.

	MARGES DE RECUL PAR RAPPORT A L'AXE	
	HABITATIONS	AUTRES CONSTRUCTIONS
	Hors agglomération	Hors agglomération
RD 60, 2°catégorie	25 m	20 m
RD 98, 4°catégorie	15 m	15 m
RD 107, 4° catégorie	15m	15m

Les reculs particuliers suivants sont en outre à respecter au-delà des portes d'agglomération :

Recul des constructions en fonction du relief, en bordure d'un projet d'aménagement d'une route départementale existante
Les marges de recul devront d'une part respecter les valeurs indiquées sur les plans de zonage et d'autre part tenir compte de la dénivellation du terrain. Elles seront égales, par rapport à l'axe de la voie existante, à une distance égale à la somme des dimensions suivantes :

- la demi assiette de la route projetée
- une fois et demi la dénivelée entre le niveau de la route existante et le seuil de la construction projetée
- une marge de 5 mètres au-delà de la limite d'emprise future du domaine public.

Les valeurs des marges de recul sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles sont également à prendre en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une route départementale.

Pour les routes départementales classées à grande circulation, en cas de dérogation accordée par l'Etat à l'interdiction de construire dans la bande prévue par la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, ce sont les marges de recul correspondant à la catégorie de la route départementale qui s'appliquent

Recul des obstacles latéraux le long des routes départementales
Le recul à observer est de 7 mètres du bord de chaussée ou de 4 mètres minimum derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquette…) ou, en cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de

l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1.30 mètres au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).
Le recul du portail est quant à lui de 5 mètres par rapport au bord de chaussée pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée.

Recul des extensions de bâtiments existants le long des routes départementales
Les extensions de bâtiments existants devront en priorité respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. En cas de difficulté motivée, le recul minimum sera celui énoncé pour les obstacles latéraux (7 mètres du bord de chaussée, 4 mètres minimum derrière un dispositif non agressif tel que glissière ou fossé). Le projet d'extension ne devra pas en outre réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

La sécurité des constructions situées en contrebas des routes départementales
Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront se prémunir de tout risque de chute de véhicule depuis la route (glissière de sécurité, merlon de terre….). Les dispositifs mis en place devront être agréés par le Conseil Général (Direction de la Voirie Départementale).

L'écoulement des eaux pluviales le long des routes départementales
Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre :

- le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens de rejets d'eaux pluviales ;
- la création de nouvelles servitudes, qui seront négociées par les services du Département avec les propriétaires riverains, lors des travaux d'aménagement des routes départementales.

Le stationnement le long des routes départementales
Une largeur de chaussée de 6.10 mètres pour les chaussées à deux voies et de 3.05 mètres pour les chaussées à sens unique doit être maintenue hors stationnement en agglomération.
La chaussée ne doit pas supporter de stationnement lorsque sa largeur résiduelle serait localement inférieure à 6.10 mètres pour les doubles sens et à 3.05 mètres pour les sens uniques.

Les dérogations aux règles concernant la voirie départementale
Pour les autorisations individuelles d'occupation du sol (permis de construire, autorisation de lotir, déclaration de travaux, etc…) délivrées en application du PLU, des dérogations aux prescriptions précédemment édictées dépassant le cadre des adaptations mineures pourront être accordées localement, sur décision de la commission permanente. Elles devront être motivées par le pétitionnaire et faire l'objet d'un engagement de la commune à appliquer la procédure réglementaire correspondante pour mettre en conformité son document d'urbanisme.

La consultation du Département sur les autorisations d'utilisations du sol
En outre, le Département doit être consulté sur les demandes de permis de construire, d'autorisation de lotir, d'autorisation pour les installations et travaux divers, de déclarations de travaux et de déclarations de clôtures situés en bordure d'une route départementale en application des articles R.421-15, R.315-18, R.422-8, R.441-3 du Code de l'Urbanisme.

DG8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Desserte par les réseaux d'eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du constructeur.
En l'absence du réseau de distribution public, l'utilisation de ressources en eau (captage, forage, puisage, pompage) peut être admise à condition qu'elle respecte les conditions sanitaires et la réglementation en vigueur.

Disconnection : toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre des risques de retour d'eau polluée par dispositif agréé.

Desserte incendie

La distance maximum entre deux poteaux incendie doit être de 400 mètres en agglomération et 800 mètres hors agglomération.

Desserte par les réseaux d'assainissement

Eaux usées :

Toute construction neuve doit, s'il existe, être raccordée au réseau collectif d'eaux pluviales et d'eaux usées. Lorsque l'assainissement gravitaire n'est pas possible, la pompe de relevage nécessaire au raccordement reste à la charge du pétitionnaire.

Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Elle peut être subordonnée à certaines conditions notamment à un prétraitement approprié.

L'évacuation directe des eaux usées dans les puits perdus, fossés et cours d'eau est interdite.

En l'absence du réseau public, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté et conforme à la législation en vigueur. La mise en place d'un dispositif autonome est admise uniquement pour les eaux usées domestiques et les effluents assimilables.

Les dispositifs individuels devront être conformes au schéma d'assainissement. Eaux pluviales :

L'évacuation des eaux de toitures est interdite dans le réseau d'eaux usées. L'évacuation directe des eaux de toitures est interdite dans les fossés et cours d'eau.

- En cas d'existence d'un réseau séparatif, les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales et sont à la charge du constructeur.
- En cas d'absence d'un réseau séparatif à proximité de l'habitation, ou même si le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la
- propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs conformément à la réglementation en vigueur (article 641 du Code Civil). Doit notamment être prévu l'équipement d'un bassin tampon en attente d'un branchement ultérieur au réseau collectif. Il est rappelé que cet équipement reste à la charge du pétitionnaire.
- Dans tous les cas, en plus du raccordement au réseau collectif (dans le cas où il existe) ou pour toutes les autres propriétés, un dispositif de rétention des eaux pluviales suffisamment dimensionné (puits perdu, bassin tampon) devra équiper chaque bâtiment afin de minimiser le débit en cas de précipitations abondantes. Il est rappelé que cet équipement reste à la charge du pétitionnaire.

Cependant, des systèmes équivalents pourront être mis en place avec l'accord préalable de la mairie :

- En cas d'impossibilité technique de réaliser les dits équipements
- Dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

Desserte par les réseaux d'électricité, télécommunication, communications électroniques, réseau câblé, éclairage public et autres nouvelles technologies de communication.

Selon l'article L 332.15 du code de l'urbanisme, le décret interministériel du 12 juin 1973, modifiés par l'arrêté interministériel du 3 mai 1983, les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction du terrain aménagé ou du lotissement, en ce qui concerne les réseaux de télécommunication sont soumis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, ainsi que le pré-câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés qui est imposé aux constructeurs.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissement), les aménageurs, constructeurs ou lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunication devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

Requalification paysagère des réseaux

Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de distribution en électricité, basse tension, haute tension A et branchements devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégré à l'aspect extérieur des façades.

Télécommunications :

Les réseaux de téléphone et de câblage doivent être établis en souterrain uniquement dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

Eclairage public :

Sauf cas d'impossibilité technique, l'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain ou, à défaut, intégré à l'aspect extérieur des façades.

DG9 : IMPLANTATION DES OUVRAGES TECHNIQUES

L'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, entre l'alignement et le recul imposé (si il a lieu) est autorisée.

DG10 : ASPECT EXTERIEUR

Aspect des constructions

INTERDICTIONS :

- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont de type régional affirmé étranger à la région.
- Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère du site naturel ou bâti sont interdits. Sur les terrains plats, la hauteur du déblai ou remblai ne doit pas excéder 1mètre par rapport au terrain naturel. Sur les terrains en pente ou pour les bâtiments d'activité, des déblais ou remblais supérieurs pourront être admis.
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit (chien assis, jacobines…)
- Les couleurs vives

Implantation et volumes

Les projets de construction, d'aménagement et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adaptant au relief du terrain.

Toitures

Les toitures, doivent avoir 2 pans minimum par volume dans le sens convexe (les 3 pans seront notamment utilisés pour traiter les angles de voies).

Sauf contrainte technique justifiée le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et l'inclinaison des différents pans doit être identique et comprise entre 30% et 45%. Certaines constructions ne pourront comporter qu'un seul pan :

- Les annexes accolées à la construction principale dans la mesure où elles n'excèdent pas 40m2.
- Les abris de moins de 40m2 pourront également ne comporter qu'un seul pan.

Pour les bâtiments d'activités et les équipements publics les pentes ne seront en aucun cas supérieures à 40%. Les toitures ne pourront comporter qu'un seul pan.

Les hangars et les bâtiments agricoles pourront avoir une pente comprise entre 15% et 40%. Les appentis accolés à une construction principale pourront ne comporter qu'un seul pan.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux couvertures de piscines, serres, tunnels, châssis et vérandas.

En zones Uc et AUa, les toitures terrasses sont admises.

Couverture

Les couvertures seront exécutées soit :

- Avec des tuiles mécaniques en terre cuite de teinte naturelle rouge (romanes ou de type canal)
- Avec des tuiles creuses rouges en terre cuite (neuve ou de ré-emploi)
- Avec des tuiles ciment (de type romane ou canal) de teinte rouge « terre cuite ».

Pour les bâtiments d'activités (y compris ceux de la zone agricole), d'autres matériaux pourront être tolérés dans la mesure où ils respectent la teinte rouge naturelle et restent d'aspect mat (ciment, bac acier…) ou sont destinés à permettre l'apport de lumière naturelle (de type plaque translucide).

Dans le cadre d'une extension de bâtiment existant, la couverture sera traitée avec les mêmes matériaux que la partie existante. Cette prescription ne s'applique pas aux bâtiments dont la nouvelle toiture est d'une hauteur différente de celle existante.

Les couvertures des vérandas, des serres et des abris de piscines pourront être translucides. En pignon, les débords de toiture sont limités à 50cm.

Toutefois, d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés (réfection des toitures) dans la mesure où la nature des combles et des charpentes ne permet pas l'emploi de la tuile « canal» ou similaire.

Façades

Elles feront l'objet d'un traitement harmonieux et unitaire.

Les enduits et les rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière coloré de provenance locale non tamisé, brossé ou sablé pour faire apparaître les granulats et obtenir la coloration voulue. Les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect pourront également être mis en œuvre.

Dans le cadre d'une extension, la couleur pourra être la même que celle du bâtiment existant.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives. Leur aspect doit permettre d'assurer la continuité de l'alignement bâti et la liaison visuelle entre deux constructions non contiguës. Par ailleurs, elles ne devront pas entraver la sécurité de la voirie.
Leur aspect devra être précisé dans le permis de construire (ou l'autorisation de clôture). Les coffrets destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.
Par ailleurs, les clôtures n'excèderont pas 1m50 de haut en terrain plat, sachant qu'en cas de pente cette hauteur constituera une moyenne sauf en zone agricole et en zone naturelle où cette règle ne s'applique pas.
Les clôtures existantes d'une hauteur supérieure pourront être conservés et rénovées.

Autres constructions

- Les climatiseurs ne seront pas visibles depuis l'espace public sauf en cas de contraintes techniques justifiées.
- Les paraboles ne seront pas visibles depuis l'espace public sauf en cas de contraintes techniques justifiées.
- Tous les stockages de gaz doivent être dissimulés et répondre à la réglementation en vigueur.
- Les panneaux solaires sont acceptés mais doivent avoir un impact limité depuis l'espace public. S'ils sont invisibles depuis l'espace public, ils pourront être posés au sol.
- Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Rénovation des bâtiments existants

- Les bâtiments anciens en pierre ainsi que les éléments décoratifs attenants (tels que porches, caves voûtées, génoises…) devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration notamment en sous zone UB, en zone A et en zone N et Nh.

Tenue des parcelles

Les constructions quelles qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés. La création ou l'extension de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés, ainsi que les constructions légères ou provisoires doivent être subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdures.

Les installations et ouvrages en faveur de l'utilisation des énergies renouvelables :

Elles seront admises dans la mesure où elles s'intègrent aux volumes des constructions. Les dispositions concernant la couleur des toitures et la couleur des façades ne s'appliquent pas pour de telles installations et ouvrages.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus prenant en compte les caractères naturels et bâtis du site pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèce par les instances responsables.

DG11 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

DG12 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres à hautes tiges et plantations existantes doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes (dans le cas exceptionnel où ils doivent être abattus).

DG13 : ESPACES BOISES CLASSES

Selon l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme, les PLU peuvent « classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

Dans les Espaces Boisés Classés, les défrichements, ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre l'état boisé et la vocation de l'espace sont interdits.

Le plan de zonage identifie des espaces boisés à protéger. Il identifie également des Espaces Boisés Classés à créer, correspondant à des haies paysagères à créer.

DG14 : CONTINUITES ECOLOGIQUES A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23° DU CODE DE L'URBANISME

Les zones humides identifiées sont strictement préservées. Leur réduction est interdite. Seuls sont autorisés:

- Les travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, d'électricité et de télécommunication. Dans ce cas, une compensation devra être prévue dans le projet.
- Les travaux visant le maintien et la préservation des zones humides.

Au sein des espaces boisés à protéger repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23° du CU:

A l'exception des travaux nécessaires pour l'entretien du cours d'eau ou de chemins, sont interdits:

- Le défrichement
- La coupe rase (hors coupe nécessaire pour l'entretien du boisement)

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES EXISTANTES

1. Zone UB
2. Zone UC
3. Zone UF

Rappel du code de l'urbanisme :

Articles L 441.2 et suivants : L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
Articles R 442.1 et suivants : Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux dits articles.
Articles L 430.1c : Les démolitions sont soumises aux permis de démolir. Article L130.1 : la coupe et l'abattage d'arbres sont soumis à déclaration.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone :

La zone UB délimite le noyau historique du bourg

L'indice « i » précise le caractère inondable d'une partie de la zone régie par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toute occupation du sol susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de véhicules hors d'usages, de ferrailles et autres matériaux
- Toute nouvelle construction à usage agricole y compris les bâtiments servant à l'élevage d'animaux.
- Les installations classées autres que celles définies au paragraphe UB2.
- Les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone : les murs, murets et tous les éléments bâtis en pierre.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration à condition que soit mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.
- Les piscines, abris de jardin et annexes à un bâtiment d'habitation, sous réserve que ceux- ci s'intègrent aux sites et aux paysages et qu'ils ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

Cf dispositions générales

3.2. Voirie :

Les voies doivent être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur. Les voies nouvelles se terminant en impasse sont tolérées dans la mesure où, aucun raccord aux voiries déjà existantes n'est possible. Ces impasses, si elles sont réalisées, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

En outre, les constructions nouvelles doivent respecter l'ensemble des prescriptions d'accès et de voirie figurant dans les dispositions générales article DG7 du présent règlement.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du constructeur.

En outre, les constructions nouvelles doivent respecter l'ensemble des prescriptions figurant dans les dispositions générales article DG8 du présent règlement.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions peuvent s'implanter

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.
- Soit en retrait par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer (5 mètres maximum).

La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus est admise.

Sauf contrainte technique justifiée, l'extension d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus doit comprendre son harmonisation au regard de l'implantation des constructions de la zone.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer aux volumes existants.

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative, à condition que le ou les pignons ne comportent pas d'ouvertures.

La distance aux autres limites séparatives doit être de 3 mètres minimum.
Des implantations différentes sont admises :

- dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans ce cas, les reculs définis plus haut ne s'appliquent qu'aux limites séparatives de l'unité foncière faisant l'objet de l'opération d'ensemble.
- Dans le cadre de la réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR

La hauteur absolue d'une construction ne doit pas excéder :

- 9 mètres pour les façades
- 13 mètres pour les faîtages.

La rénovation des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions est admise.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

Cf dispositions générales (article DG10)

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cf dispositions générales (article DG11)

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14– COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone :

La zone UC est constituée de territoires équipés au Bourg.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toute occupation du sol susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de véhicules hors d'usages, de ferrailles et autres matériaux
- Toute nouvelle construction à usage agricole y compris les bâtiments servant à l'élevage d'animaux.
- Les installations classées autres que celles définies au paragraphe UC2.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone, qu'elles soient liées à des activités artisanales, de services ou de commerces, et que soit mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter le dangers et nuisances pour le voisinage.
- Les piscines, abris de jardin et annexes à un bâtiment d'habitation, sous réserve que ceux- ci s'intègrent aux sites et aux paysages et qu'ils ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

Cf dispositions générales

3.2. Voirie :

Les voies doivent être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur. Les voies nouvelles se terminant en impasse sont tolérées dans la mesure où, aucun raccord aux voiries déjà existantes n'est possible. Ces impasses, si elles sont réalisées, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

En outre, les constructions nouvelles doivent respecter l'ensemble des prescriptions d'accès et de voirie figurant dans les dispositions générales article DG7 du présent règlement.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du constructeur.

En outre, les constructions nouvelles doivent respecter l'ensemble des prescriptions figurant dans les dispositions générales article DG8 du présent règlement.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux voies départementales, les constructions doivent s'implanter :

- à l'intérieur des parties agglomérées (à l'intérieur des portes d'agglomération) en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des routes départementales.
- En dehors des parties agglomérées en retrait de 15mètres minimum de l'axe des routes départementales.

Par rapport aux voies communales, les constructions doivent s'implanter :

- En retrait de 4 mètres minimum de l'axe le long des voies communales.

Cette distance peut être réduite pour prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des constructions existantes sur les propriétés contiguës.

La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus pourra être admise.

Les extensions pourront être autorisées dans le prolongement de bâtiments existants sans tenir compte des retraits imposés précédemment.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait de 3 mètres minimum.

Des implantations différentes sont admises :

- dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans ce cas, les reculs définis plus haut ne s'appliquent qu'aux limites séparatives de l'unité foncière faisant l'objet de l'opération d'ensemble.
- Dans le cadre de la réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR

La hauteur absolue d'une construction ne doit pas excéder :

- 9 mètres au faîtage

La rénovation des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions est admise.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

Cf dispositions générales (article DG10)

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Il est exigé, pour chaque construction nouvelle, la création de 2 places de stationnement par logement.

En cas de réhabilitation de bâtiment, le stationnement des véhicules devra être prévu en dehors des voies publiques, sur une autre parcelle privée à proximité de l'opération envisagée. En cas d'impossibilité technique, cette règle ne s'applique pas.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres à hautes tiges et plantations existantes doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes (dans le cas exceptionnel où ils doivent être abattus).

Les aires de stationnements collectifs doivent être plantées.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble (de 2 ou plus de 2 logements), un maximum de 20% de la surface de terrain support d'une opération de construction (hors constructions et hors voirie à usage collectif) pourra être imperméabilisé.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14– COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Caractère de la zone :

Zone construite réservée aux activités artisanales, aux petites industries et aux activités commerciales

Ce territoire, renforcé par une zone AUaf et AUF stricte doit être organisé pour lui permettre de se développer. C'est tout l'enjeu de l'orientation d'aménagement inscrite au présent Plan Local d'Urbanisme et à laquelle les projets menés sur cette zone doivent s'adapter.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions d'habitations isolées autres que celles définies à l'article 2
- Les lotissements à usage d'habitation
- Toute nouvelle construction à usage agricole
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les terrains de camping caravaning ainsi que le stationnement ou l'implantation de caravanes, mobiles home et similaires
- Les parcs de jeux, aires de jeux et de sports ouvertes au public.

ARTICLE UF 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées à condition que soit mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire et directement liée aux activités antérieures ou simultanées de la zone, et que leur surface hors œuvre nette n'excède pas 150m2.
- La restauration et l'extension des constructions à usage d'habitation déjà existantes à la condition que la SHON n'excède pas 150m2.
- Les dépôts à condition qu'ils soient invisibles depuis l'espace public.

SECTION 2 :CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

Cf dispositions générales

3.2. Voirie :

Les voies doivent être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur. Les voies nouvelles se terminant en impasse sont tolérées dans la mesure où, aucun raccord aux voiries déjà existantes n'est possible. Ces impasses, si elles sont réalisées, devront être aménagées avec une voie de retournement de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

En outre, les constructions nouvelles doivent respecter l'ensemble des prescriptions d'accès et de voirie figurant dans les dispositions générales article DG7 du présent règlement.

ARTICLE UF 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eaux potables :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du constructeur.

A défaut de réseau public, tout dispositif technique tel que captage, forage ou puits particuliers sont interdits.

Eaux pluviales :

- En l'absence d'un réseau séparatif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs conformément à la réglementation en vigueur.
- Dans tous les cas,
  - un dispositif de rétention des eaux pluviales suffisamment dimensionné devra équiper chaque bâtiment afin de minimiser le débit en cas de précipitations abondantes.
  - Un séparateur d'hydrocarbure suffisamment dimensionné devra équiper chaque bâtiment afin de minimiser l'impact des rejets sur l'environnement.

Il est rappelé que l'ensemble de ces équipements reste à la charge du pétitionnaire.

Cependant, des systèmes équivalents pourront être mis en place avec l'accord préalable de la mairie en cas d'impossibilité technique de réaliser les dits équipements.

Assainissement :

La surface et la forme des parcelles doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement adapté conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement et à la législation en vigueur.

En outre, les constructions nouvelles doivent respecter l'ensemble des prescriptions figurant dans les dispositions générales article DG8 du présent règlement.

ARTICLE UF 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UF 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée :

- Soit à l'alignement,
- Soit à une distance de 3 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur.

ARTICLE UF 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- Soit le long des limites séparatives.
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE UF 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 5 mètres.

ARTICLE UF 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne doit pas dépasser 80 % de la superficie du terrain support de la construction.

ARTICLE UF 10 – HAUTEUR

La hauteur au faîtage est limitée

- à 12 mètres pour les bâtiments d'activité, sauf contraintes techniques dûment justifiées.
- 9 mètres pour les autres bâtiments.

ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTERIEUR

Cf dispositions générales (article DG10)

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UF 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

ARTICLE UF 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres à hautes tiges et plantations existantes doivent être conservés ou remplacées par des plantations équivalentes (dans le cas exceptionnel où ils doivent être abattus).
Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre par 6 places de stationnement et un aménagement paysager de chaque parcelle sera recherché.
Les espaces non utilisés pour la construction, la circulation et le stationnement devront être engazonnés.
Les dépôts et stockages seront entourés d'un écran de verdure.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

4. Zone AUa
5. Zone AUaf
6. Zone AU

Rappel du code de l'urbanisme :

Articles L 441.2 et suivants : L'édification de clôtures est soumis à déclaration.
Articles R 442.1 et suivants : Les installations et travaux divers sont soumises à l'autorisation prévue aux dits articles.
Articles L 430.1c : Les démolitions sont soumises aux permis de démolir. Article L130.1 : la coupe et l'abattage d'arbres sont soumis à déclaration

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUA

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle équipée à urbaniser en continuité de la zone UC du bourg.

Elle comprend :

- **Un sous secteur AUa1 qui peut être ouvert immédiatement dans les conditions de la zone AUa**
- **Un sous secteur AUa2 qui pourra être ouvert après que le sous secteur AUa1 soit remplie à 80% et qu'il soit desservie par les réseaux d'assainissement collectif, d'eaux usées et d'eaux pluviales.**

L'indice « i » précise le caractère inondable d'une partie de la zone régie par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation.

Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Les constructions individuelles peuvent être autorisées au coup par coup à condition de respecter les orientations d'aménagements du présent PLU.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toute occupation du sol susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de véhicules hors d'usages, de ferrailles et autres matériaux
- Toute nouvelle construction à usage agricole y compris les bâtiments servant à l'élevage d'animaux.
- Les installations classées autres que celles définies au paragraphe AUa2.

ARTICLE AUA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble compatibles avec un aménagement cohérent de la totalité de la zone et conforme aux orientations d'aménagement figurant au document 2.2 du présent plan local d'urbanisme.
Le parti d'aménagement proposé ne doit pas créer d'enclaves impossibles à desservir ou inconstructibles.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone, qu'elles soient liées à des activités artisanales, de services ou de commerces, et que soit mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter le dangers et nuisances pour le voisinage.

En sous-secteur AUa2 est également admis:

- L'ouverture à la construction de ce sous-secteur dans les conditions de la zone AU et à la condition que le sous-secteur AUa1 soit remplie à 80% et qu'il soit desservie par les réseaux.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUA 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

Cf dispositions générales

3.2. Voirie :

Les voies doivent être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur. Les voies nouvelles se terminant en impasse sont tolérées dans la mesure où, aucun raccord aux voiries déjà existantes n'est possible. Ces impasses, si elles sont réalisées, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

En outre, les constructions nouvelles doivent respecter l'ensemble des prescriptions d'accès et de voirie figurant dans les dispositions générales article DG7 du présent règlement.

ARTICLE AUA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du constructeur.

En outre, les constructions nouvelles doivent respecter l'ensemble des prescriptions figurant dans les dispositions générales article DG8 du présent règlement.

ARTICLE AUA 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUA 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux voies départementales, les constructions doivent s'implanter :

- à l'intérieur des parties agglomérées (à l'intérieur des portes d'agglomération) en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des routes départementales.
- En dehors des parties agglomérées en retrait de 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales.

Par rapport aux voies communales, les constructions doivent s'implanter :

- En retrait de 4 mètres minimum de l'axe le long des voies communales.

Cette distance peut être réduite pour prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des constructions existantes sur les propriétés contiguës.

La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus pourra être admise.

Les extensions pourront être autorisées dans le prolongement de bâtiments existants sans tenir compte des retraits imposés précédemment.

ARTICLE AUA 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait de 3 mètres minimum.

Des implantations différentes sont admises :

- dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans ce cas, les reculs définis plus haut ne s'appliquent qu'aux limites séparatives de l'unité foncière faisant l'objet de l'opération d'ensemble.
- Dans le cadre de la réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus.

ARTICLE AUA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AUA 10 – HAUTEUR

La hauteur absolue d'une construction ne doit pas excéder :

- 9 mètres au faîtage

La rénovation des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions est admise.

ARTICLE AUA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Cf dispositions générales (article DG10)

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE AUA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Il est exigé, pour chaque construction nouvelle, la création de 2 places de stationnement.

En cas de réhabilitation de bâtiment, le stationnement des véhicules devra être prévu en dehors des voies publiques, sur une autre parcelle privée à proximité de l'opération envisagée. En cas d'impossibilité technique, cette règle ne s'applique pas.

ARTICLE AUA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le cadre d'une opération d'ensemble (de 2 ou plus de 2 logements), un maximum de 10% de la surface de terrain support d'une opération de construction (hors constructions et hors voirie à usage collectif) pourra être imperméabilisé.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUAF

Caractère de la zone :

Zone naturelle destinée à accueillir des activités artisanales des petites industries et des activités commerciales en continuité de la zone UF du Bourg.

Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Les constructions individuelles peuvent être autorisées au coup par coup à condition de respecter les orientations d'aménagements du présent PLU.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUAF 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions d'habitations isolées autres que celles définies à l'article 2
- Les lotissements à usage d'habitation
- Toute nouvelle construction à usage agricole
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les terrains de camping caravaning ainsi que le stationnement ou l'implantation de caravanes, mobiles home et similaires
- Les parcs de jeux, aires de jeux et de sports ouvertes au public.

ARTICLE AUAF 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble compatibles avec un aménagement cohérent de la totalité de la zone et conforme aux orientations d'aménagement figurant au document 2.2 du présent plan local d'urbanisme.
Le parti d'aménagement proposé ne doit pas créer d'enclaves impossibles à desservir ou inconstructibles.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées à condition que soit mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter le dangers et nuisances pour le voisinage.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire et directement liée aux activités antérieures ou simultanées de la zone, et que leur surface hors œuvre nette n'excède pas 150m2.
- La restauration et l'extension des constructions à usage d'habitation déjà existantes à la condition que la SHON n'excède pas 150m2.
- Les dépôts à condition qu'ils soient invisibles depuis l'espace public.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUAF 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

Cf dispositions générales

3.2. Voirie :

Les voies doivent être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur. Les voies nouvelles se terminant en impasse sont tolérées dans la mesure où, aucun raccord aux voiries déjà existantes n'est possible. Ces impasses, si elles sont réalisées, devront être aménagées avec une voie de retournement de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

En outre, les constructions nouvelles doivent respecter l'ensemble des prescriptions d'accès et de voirie figurant dans les dispositions générales article DG7 du présent règlement.

ARTICLE AUAF 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eaux potables :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du constructeur.

A défaut de réseau public, tous dispositifs techniques telle que captage, forage ou puits particuliers sont interdits.

Eaux pluviales :

- En l'absence d'un réseau séparatif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs conformément à la réglementation en vigueur.
- Dans tous les cas,
- un dispositif de rétention des eaux pluviales suffisamment dimensionné équiper chaque bâtiment afin de minimiser le débit en cas de précipitations abondantes.
    - Un séparateur d'hydrocarbure suffisamment dimensionné devra équiper chaque bâtiment afin de minimiser l'impact des rejets sur l'environnement.

Il est rappelé que l'ensemble de ces équipements reste à la charge du pétitionnaire.

Cependant, des systèmes équivalents pourront être mis en place avec l'accord préalable de la mairie en cas d'impossibilité technique de réaliser les dits équipements.

Assainissement :

La surface et la forme des parcelles doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement adapté conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement et à la législation en vigueur.

En outre, les constructions nouvelles doivent respecter l'ensemble des prescriptions figurant dans les dispositions générales article DG8 du présent règlement.

ARTICLE AUAF 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUAF 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à une distance de 3 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur.

ARTICLE AUAF 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- Soit le long des limites séparatives.
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à sa de mi-hauteur avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE AUAF 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 5 mètres.

ARTICLE AUAF 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne doit pas dépasser 80 % de la superficie du terrain support de la construction.

ARTICLE AUAF 10 – HAUTEUR

La hauteur au faîtage est limitée

- à 12 mètres pour les bâtiments d'activité, sauf contraintes techniques dûment justifiées.
- 9 mètres pour les autres bâtiments.

ARTICLE AUAF 11 – ASPECT EXTERIEUR

Cf dispositions générales (article DG10)

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE AUAF 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

ARTICLE AUAF 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres à hautes tiges et plantations existantes doivent être conservés ou remplacées par des plantations équivalentes (dans le cas exceptionnel où ils doivent être abattus).
Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre par 6 places de stationnement et un aménagement paysager de chaque parcelle sera recherché.
Les espaces non utilisés pour la construction, la circulation et le stationnement devront être engazonnés.
Les dépôts et stockages seront entourés d'un écran de verdure.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUAF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUF

Caractère de la zone :

Zone naturelle insuffisamment équipée, réservée à l'urbanisation future. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation par révision ou modification du PLU.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUF 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions nouvelles de toute nature à l'exception de celles citées au paragraphe AU 2.
- Toute nouvelle construction à usage agricole.

ARTICLE AUF 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- L'extension mesurée des constructions existantes, la construction d'annexes fonctionnelles ou de piscine dans la mesure où aucun nouveau logement n'est créé.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUF 3 – ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales (article DG7).

ARTICLE AUF 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du constructeur.
En outre, l'ensemble des dispositions de l'article DG8 doit être pris en compte.

ARTICLE AUF 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUF 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux voies départementales, les constructions doivent s'implanter :

- à l'intérieur des parties agglomérées (à l'intérieur des portes d'agglomération) en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des routes départementales.
- En dehors des parties agglomérées en retrait de 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales

Par rapport aux voies communales, les constructions doivent s'implanter:

- En retrait de 8 mètres minimum de l'axe le long des voies communales.

La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus pourra être admise.
Les extensions pourront être autorisées dans le prolongement de bâtiments existants sans tenir compte des retraits imposés précédemment.

ARTICLE AUF 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, à condition que la hauteur du bâtiment n'excède pas 3 mètres 50 au droit de la limite, soit en retrait par rapport aux limites séparatives à condition que la hauteur du bâtiment soit au plus égale au double de la distance comptée horizontalement (H=2L) sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus est admise.

ARTICLE AUF 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Chaque fois que c'est techniquement possible, les annexes seront accolées ou intégrées au volume principal.

ARTICLE AUF 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AUF 10 – HAUTEUR

La hauteur absolue des constructions autorisées n'excèdera pas celle des parties existantes.

ARTICLE AUF 11 – ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales (article DG10).

ARTICLE AUF 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cf dispositions générales (article DG 11)

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

En cas de réhabilitation de bâtiment, le stationnement des véhicules devra être prévu en dehors des voies publiques, sauf sur les espaces qui sont consacrés au stationnement, soit sur la parcelle elle- même, soit à proximité de l'opération envisagée. En cas d'impossibilité technique, cette règle ne s'applique pas.

ARTICLE AUF 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres à hautes tiges et plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (dans le cas exceptionnel où ils doivent être abattus).

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES & NATURELLES

7. Zone A
8. Zone N
9. Zone NL

Rappel du code de l'urbanisme :

Articles L 441.2 et suivants : L'édification de clôtures est soumise à déclaration. Articles R 442.1 et suivants : Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux dits articles. Articles L 430.1c : Les démolitions sont soumises aux permis de démolir.

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone :

Zone de richesse naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour favoriser le développement de l'agriculture sans contrainte et pour permettre l'exploitation des richesses du sol et du sous-sol.

L'indice « i » précise le caractère inondable d'une partie de la zone régie par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toutes les nouvelles constructions à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics et d'intérêt collectif.
- Le stationnement de caravanes isolées, sauf au lieu de résidence.
- Les dépôts
- Les carrières
- L'assèchement définitif des étangs

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement des exploitations existantes.

Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.
Les installations nécessaires au développement des activités d'agrotourisme, complémentaires à une exploitation agricole existante dans le cadre de la restauration de bâtiments existants.
Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.
Les locaux de transformation, de conditionnement et de vente des produits provenant de l'exploitation agricole.
Les constructions annexes (garages, piscines etc.…) à condition qu'elles soient complémentaires aux habitations autorisées.
Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, les équipements d'infrastructure intégrés dans le site à condition de ne pas réduire l'emprise ou la portée de la protection édictée en raison de la valeur agricole des terres et de la richesse du sol ainsi que les constructions qui leur sont liées ou nécessaires.
La reconstruction des bâtiments sinistrés dans les conditions prévues aux dispositions administratives et réglementaires.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales (article DG7), sauf pour la construction des abris d'animaux qui est autorisée même si la construction est située sur un terrain enclavé.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution en eau potable.
En l'absence du réseau de distribution public, l'utilisation de ressources en eau (captage, forage, puisage, pompage) peut être admise à condition qu'elle respecte les conditions sanitaires et la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement :

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.
En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
En l'absence du réseau public, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté et conforme à la législation en vigueur à la charge du pétitionnaire.
La mise en place d'un dispositif autonome est admise uniquement pour les eaux usées domestiques et les effluents assimilables.
L'évacuation directe des eaux usées dans les puits perdus, fossés et cours d'eau est interdite.

Toute servitude d'assainissement sur propriété riveraine devra faire obligatoirement l'objet d'un acte authentique.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les routes départementales, se reporter aux dispositions générales (DG7) du présent règlement.

Pour les autres voies, communales ou voies ouvertes à la circulation publique, les constructions doivent s'implanter en retrait de 8 mètres minimum de l'axe des voies.

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, et pour les ouvrages techniques notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes. Les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite de l'alignement, notamment dans les hameaux.

La réfection et l'extension des bâtiments existants et compris en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé peuvent être autorisées à condition que ce soit sans danger pour la circulation.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait d'un minimum de 3 mètres
- soit en limite séparative, s'il s'agit :
  - d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur en limite
  - d'une construction qui se développe dans le prolongement d'un bâtiment existant en limite séparative.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10 – HAUTEUR

Hauteur absolue :

La hauteur absolue est fixée à :

- 9 mètres au faîtage pour les maisons d'habitation
- 14 mètres au faîtage pour les bâtiments agricoles
- Elle est non réglementée pour les constructions agricoles à caractère technique spécifique (silos, tours de séchage…)

Les limitations de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et autres superstructures des réseaux de distribution ou de consommation.

La rénovation des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions est admise.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales du présent règlement (article DG 10)

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres à hautes tiges et plantations existantes doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes (dans le cas exceptionnel où ils doivent être abattus).

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

Zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité de ses sites, de son milieu naturel et de ses paysages, ainsi que de leur intérêt écologique.

Pour les constructions déjà existantes, isolées en zone agricole, un périmètre de 20 mètres (dans la limite de la parcelle cadastrale) autour des volumes actuels est reporté au plan de zonage

Elle comprend

- **Un secteur Ni soumis aux Plan de Prévention des Risque d'Inondation de la Loire**
- **Un secteur Ngi correspondant à l'exploitation des gravières.**
- **Un secteur Ngi1 correspondant au traitement des graviers.**

L'indice « i » précise le caractère inondable d'une partie de la zone régie par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toutes les nouvelles constructions à l'exception de celles nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif et celles citées à l'article N2.
- L'assèchement définitif des étangs

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les ouvrages techniques à la condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des équipements et des services publics.
- Les abris d'animaux non liés à une exploitation agricole d'une surface inférieure à 40m2 de S.H.O.B.
- La reconstruction après sinistre dans les conditions de l'article DG5.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'évaluation, la réduction, la suppression des risques et des nuisances naturels.
- **Est admise la restauration, l'amélioration et le changement de destination des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU à la condition que l'emprise au sol de la construction initiale soit supérieure à 60m2 y compris pour :
  - Des activités touristiques telles qu'auberges, gîtes d'étapes, gîtes ruraux, chambres d'hôtes sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances et des dangers.
  - Des activités artisanales sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances et des dangers.
- En application de l'article L11-3 du code rural, lorsque les bâtiments existants sont implantés à proximité d'une exploitation agricole, les extensions de ceux-ci ainsi que la construction de ses annexes ne pourront se faire que dans le sens opposé par rapport à l'implantation des bâtiments agricoles.

- **Sont admis l'extension des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU à la condition que l'emprise au sol de la construction initiale soit supérieure à 60m2 et qu'au final elle n'excède pas 150m2 de SHON y compris pour :
  - Des activités touristiques telles qu'auberges, gîtes d'étapes, gîtes ruraux, chambres d'hôtes sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances et des dangers.
  - Des activités artisanales sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances et des dangers.
- Pour les constructions existantes, la création d'annexes non accolées au bâtiment principal est autorisée à la condition qu'elles n'excèdent pas 40m2 sur un même tènement.
- La surface maximum de 40m2 ne s'applique pas aux piscines dont la superficie n'est pas limitée.
- En application de l'article L11-3 du code rural, lorsque les bâtiments existants sont implantés à proximité d'une exploitation agricole, les extensions de ceux-ci ainsi que la construction de ses annexes ne pourront se faire que dans le sens opposé par rapport à l'implantation des bâtiments agricoles.

En secteur Ngi sont seuls admis :

- Les accès et les affouillements ainsi que l'extraction de matériaux nécessaires à l'exploitation de la carrière.
- Les gravières sous condition qu'elles soient destinées à l'extraction seulement sans transformation des matériaux sur place.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et des services publics.
- Les travaux liés à la remise en état des sites.

En secteur Ngi1 sont seuls admis :

- Les accès et les affouillements ainsi que l'extraction de matériaux nécessaires à l'exploitation de la carrière.
- Les ouvrages techniques sous condition qu'ils soient nécessaires au traitement et à la transformation des graviers.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et des services publics.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Cf dispositions générales (article DG7)

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution en eau potable.
En l'absence du réseau de distribution public, l'utilisation de ressources en eau (captage, forage, puisage, pompage) peut être admise à condition qu'elle respecte les conditions sanitaires et la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement :

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.
En l'absence de réseau d'eau pluviale, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
En l'absence du réseau public, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté et conforme à la législation en vigueur à la charge du pétitionnaire.

La mise en place d'un dispositif autonome est admise uniquement pour les eaux usées domestiques et les effluents assimilables.
L'évacuation directe des eaux usées dans les puits perdus, fossés et cours d'eau est interdite.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les routes départementales, se reporter aux dispositions générales (DG7) du présent règlement.

Pour les autres voies, communales ou voies ouvertes à la circulation publique, les constructions doivent s'implanter en retrait de 8 mètres minimum de l'axe des voies.
Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, et pour les ouvrages techniques notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes. Les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite de l'alignement, notamment dans les hameaux.
En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

La réfection et l'extension des bâtiments existants et compris en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé peuvent être autorisées à condition que ce soit sans danger pour la circulation.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait minimum de 3 mètres.
- soit en limite séparative, s'il s'agit :
  - d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur en limite
  - d'une construction qui se développe dans le prolongement d'un bâtiment existant en limite séparative.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 – HAUTEUR

La hauteur des constructions ne devra pas excéder celle des bâtiments existants. La hauteur des bâtiments techniques n'est pas réglementée.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales du présent règlement (DG10).

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres à hautes tiges et plantations existantes doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes (dans le cas exceptionnel où ils doivent être abattus).

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL

Caractère de la zone :

Zone naturelle à vocation de loisirs

Elle comprend :

- **Un secteur NLi**, soumis aux risques naturels d'inondation de la Loire et de ses affluents.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les installations classées

ARTICLE NL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions :

- Les habitations légères de loisirs, les hébergements collectifs s'ils sont liés et nécessaires à l'activité de loisirs de la zone.
  - Les constructions et installations à condition d'être lié et nécessaire à l'activité de loisirs de la zone.

- Les ouvrages techniques divers dans la mesure où ils sont nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NL 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

Cf dispositions générales

3.2. Voirie :

Les voies doivent être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur. Les voies nouvelles se terminant en impasse sont tolérées dans la mesure où, aucun raccord aux voiries déjà existantes n'est possible. Ces impasses, si elles sont réalisées, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

En outre, les constructions nouvelles doivent respecter l'ensemble des prescriptions d'accès et de voirie figurant dans les dispositions générales article DG7 du présent règlement.

ARTICLE NL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions nouvelles doivent respecter l'ensemble des prescriptions figurant dans les dispositions générales article DG8 du présent règlement.

ARTICLE NL 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE NL 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux voies départementales, les constructions doivent s'implanter :

- à l'intérieur des parties agglomérées (à l'intérieur des portes d'agglomération) en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des routes départementales.
- En dehors des parties agglomérées en retrait de 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales.

Par rapport aux voies communales, les constructions doivent s'implanter :

- En retrait de 8 mètres minimum de l'axe le long des voies communales.

Cette distance peut être réduite pour prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des constructions existantes sur les propriétés contiguës.

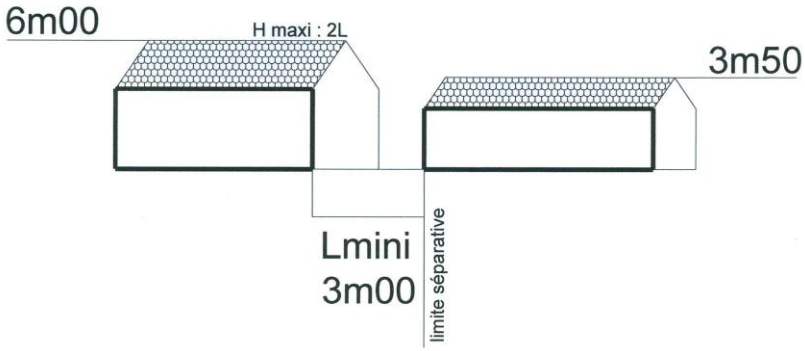
La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus pourra être admise.

Les extensions pourront être autorisées dans le prolongement de bâtiments existants sans tenir compte des retraits imposés précédemment.

ARTICLE NL 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative, à condition
  - que la hauteur du bâtiment n'excède pas 3 mètres 50 au droit de la limite **(sauf en secteur NLi où la hauteur en limite de propriété n'est pas réglementée)**
  - que le mur implanté en limite correspond aux exigences réglementaires relatives à la sécurité incendie
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives à condition que la hauteur du bâtiment soit au plus égale au double de la distance comptée horizontalement (H=2L) sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres **(sauf en secteur NLi où l'implantation en retrait n'est pas réglementée)**



Des implantations différentes sont admises :

- Dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans ce cas, les reculs définis plus haut ne s'appliquent qu'aux limites séparatives de l'unité foncière faisant l'objet de l'opération d'ensemble.
- Dans le cadre de la réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus.

ARTICLE NL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE NL 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NL 10 – HAUTEUR

La hauteur absolue d'une construction ne doit pas excéder :

- 9 mètres

La rénovation des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions est admise.
Dans le cadre de l'extension d'un bâtiment existant, des hauteurs différentes pourront être admises.

ARTICLE NL 11 – ASPECT EXTERIEUR

Cf dispositions générales (article DG10)

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE NL 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cf dispositions générales (article DG11)

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

ARTICLE NL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres à hautes tiges et plantations existantes doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes (dans le cas exceptionnel où ils doivent être abattus).

Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les délaissées et les aires de stationnement doivent être plantés en espaces verts en harmonie avec la composition paysagère de l'ensemble de la zone.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NL 14– COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE 6 : ANNEXES :

1. GLOSSAIRE DES ARTICLES ET TEXTES DE LOIS RELATIFS À L'OCCUPATION DES SOLS, APPLICABLES AU PRÉSENT PLU.

CONCERNANT LE SURSIS A STATUER

Article L 111.10 – Lorsque les travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution des travaux publics, le sursis à statuer peut-être opposé, dans les conditions définies à l'article L 111.8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

CONCERNANT LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Article L 421.4 – Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut-être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

CONCERNANT LES REGLES D'URBANISME DES LOTISSEMENTS

Article L315.2.1 – Lorsque qu'un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.
Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L.315-3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.
Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des co-lotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.

CONCERNANT LA SECURITE ET LA SALUBRITE PUBLIQUE

Article R 111.2 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

CONCERNANT LES NUISANCES SONORES

Article R111.3 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles en raison de leurs localisations, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

CONCERNANT LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Article R 111.4 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

CONCERNANT LA DESSERTE PAR LES VOIES, LES ACCES ET LE STATIONNEMENT

Article R 111.5 – Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment sur les caractéristiques de ces voies rendant difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature de l'intensité du trafic.

Article R 111.6 – La délivrance du permis de construire peut-être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci- dessus.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

CONCERNANT LA CONTRIBUTION DU CONSTRUCTEUR A L'EQUIPEMENT DU QUARTIER.

Article R111.7 – Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

CONCERNANT LA PROTECTION DES PAYSAGES

Article R 111.14 – En dehors des parties urbanisées de la commune, le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, de pars sa localisation ou sa destination :

a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence des terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que des périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du Code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Article R 111.15 – Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

CONCERNANT LA QUALITE ARCHITECTURALE ET L'ASPECT EXTERIEUR

Article R 111.21 – Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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.

CONCERNANT LE STATIONNEMENT DES CARAVANES

Article L 421-1 – Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.
Un décret du Conseil d'Etat arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination, qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un permis de construire.

Article L 421-4 – Un décret du Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux, qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable (…).

CONCERNANT LES CLOTURES

Article L 421-4 – Un décret du Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux, qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.
Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

CONCERNANT LES ESPACES BOISES

Art. L 130-1 - Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.
Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public approuvé avant le 10 Juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'applications du présent alinéa. (…)

Art. R. 130-1 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes ou l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public ainsi que dans les espaces boisés classés.
Toutefois, une telle déclaration n'est pas requise :

1. lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
2. lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du Code Forestier ;
3. lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du Code Forestier ;
4. lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1, 5e alinéa.
5. Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles

R. 222-13 à R. 22-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

Art. R. 130-2 – En application de l'article L. 424-9, la décision de non-opposition à la déclaration préalable d'une coupe ou abattage d'arbres est exécutoire un mois après la date à laquelle elle a été acquise.

2. DÉFINITIONS DE BASE DES DISPOSITIONS TECHNIQUES :

Alignement : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L111.1 et L112.2 du Code de la Voirie Routière).

Coefficient d'emprise au sol (C.E.S) : le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

Coefficient d'occupation du sol (C.O.S) : le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors d'œuvre net susceptible d'être construit par mètre carré de sol.

Surface hors œuvre brut (S.H.O.B) : la surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Surface hors œuvre nette (S.H.O.N) : la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

a) Des surfaces de planchers hors œuvre des combles et de sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures, des terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de- chaussée.
c) Des surfaces de planchers hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments, aménagés en vue du stationnement des véhicules.
d) Des surfaces de planchers hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux, ou du matériel agricole, ainsi que des serres de production.

Sont également déduites de la surface hors œuvre brute :

- Dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, une surface forfaitaire de 5m2 par logement pour les travaux d'amélioration sanitaire des locaux, la fermeture des balcons, loggias et parties non closes en rez-de-chaussée.
- Pour les travaux d'isolation des locaux d'habitation (thermique ou acoustique) une superficie égale à 5% de la S.H.O.B après application des déductions a, b et c susvisés.

Hauteur :

Hauteur absolue : La hauteur absolue est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

ZONES		OBJET	particularités
ZONES CONSTRUITES EXISTANTES	**UB**	Elle correspond au noyau historique du bourg	Ce sont des territoires de grande densité et surtout de plus grande qualité architecturale qui sont à préserver.
	i	L'indice «i» précise le caractère inondable d'une partie de cette zone.	Dans ce secteur, le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturel d'inondation s'applique.
	UC	Elle correspond aux territoires de développements récents du bourg	L'architecture contemporaine est acceptée. La densité n'est pas limitée (pas de COS).
	UF	Zone construite réservée aux activités artisanales, aux petites industries et aux activités commerciales.	
ZONES A CONSTRUIRE	**AU a**	Zone de développement immédiat de territoires situés en continuité du bourg.	Ce sont des territoires équipé ou partiellement équipés (AUa2) à ouvrir à la construction suivant les orientations d'aménagement du PLU (2.2). Le règlement correspond à celui de la zone UC. Dans une partie des sous secteurs AUa1 et AUa2, le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturel d'inondation s'applique.
	1 (i)	Sous secteur de développement immédiat dans les conditions de la zone AUa	
	2 (i)	Sous secteur de développement après remplissage de la zone AUa1 et conditionné par la distribution des réseaux sur ce territoire.	
	AUaf	Zone de développement immédiat de territoires situés en continuité de la zone d'activité	C'est un territoire équipé à ouvrir à la construction suivant les orientations d'aménagement du PLU (2.2). Le règlement correspond à celui de la zone UF
	AUF	Les zones dont le développement est suspendu. Elles constituent des réserves pour le développement futur du village. Ces territoires pourront être construits après modification du PLU.	Réserve en continuité de la zone d'activité
ZONES AGRICOLES & NATURELLES A PROTEGER	**A**	Elle correspond à un territoire agricole protégé.	Un pastillage Nh détermine les constructions existantes enclavées en zone A et pouvant être développées dans la limite de la réglementation en zone N.
	i	L'indice «i» précise le caractère inondable d'une partie de cette zone..	Dans ce secteur, le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturel d'inondation s'applique.
	N	Elle correspond à un territoire naturel strictement protégé	L'extension et la rénovation sont possibles sous certaines conditions.
	i	L'indice «i» précise le caractère inondable d'une partie de cette zone.	Dans ces secteurs, le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturel d'inondation s'applique.
	gi	Ce secteur correspond à l'exploitation des gravières	Seule cette activité est autorisée
	gi1	Ce secteur correspond au traitement des gravières	Seule cette activité est autorisée
	NL	Elle correspond à un territoire de vocation touristique et de loisirs.	C'est un territoire à vocation de loisirs où l'édification de Campings est autorisée.
	i	L'indice «i» précise le caractère inondable d'une partie de cette zone.	Dans ce secteur, le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturel d'inondation s'applique.

SECTEURS OU S'APPLIQUENT LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION