

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Aubignosc.

2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune d'Aubignosc couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en différentes zones, qui peuvent comporter des sous-secteurs spécifiques :

Zones Urbaines (U), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement :

- Zone UA : Noyau originel du village d'Aubignosc et du hameau du Forest caractérisé par une mixité des fonctions, une densité importante et une typologie traditionnelle des constructions
- Zone UB : Périphérie du noyau urbain originel du village caractérisée par une mixité des fonctions et une densité élevée
- Zone UC : Premières extensions urbaines du village caractérisées par une vocation principale d'habitat et une densité intermédiaire
- Zone UD : Extensions urbaines du village et du Forest, de second rang caractérisées par une vocation principale d'habitat
- Zone UF : Secteur urbanisé en bordure de la RN85
- Zone UX : Secteur accueillant des aménagements liés à l'autoroute A51
- Zone UZ : Secteurs accueillant des activités artisanales et industrielles où la constructibilité est limitée

Zones A Urbaniser (AU), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement :

- Zone 1AUb : Zone à urbaniser en périphérie du noyau urbain originel du village ; son urbanisation est conditionnée à la réalisation des équipements nécessaires, notamment de la voie matérialisée par l'emplacement réservé n°3/5 au plan de zonage et du réseau d'assainissement collectif
- Zone 1AUc : Zone à urbaniser en première extension du village. L'urbanisation dans le sous-secteur 1AUc est conditionnée à la réalisation des équipements nécessaires, notamment de la voie matérialisée par l'emplacement réservé n°3/5 au plan de zonage ; l'urbanisation dans les sous-secteurs 1Auc1 est conditionnée à la mise en place d'opérations d'ensemble (une pour chaque sous-secteur)
- Zone 1AUd1 : Zone à urbaniser en extension de second rang du village. L'urbanisation est conditionnée à la mise en place d'une opération d'ensemble
- Zone 1AUz : Zone à urbaniser sous la forme d'une opération d'ensemble ayant vocation à accueillir principalement des activités industrielles et artisanales. La zone comprend 3 sous-secteurs afin d'adapter les règles de constructibilité à l'environnement du site
- Zone 2AU : Secteurs à urbaniser à long terme, à vocation principale d'habitat, au Nord et à l'Est du village ainsi qu'au Sud du Forest

Zones Agricoles (A), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement :

- Zone A : Secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend un sous-secteur Apv ayant vocation à accueillir un parc photovoltaïque

Zones Naturelles (N), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement :

- Zone N : Secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend un sous-secteur Nci ayant vocation à accueillir le cimetière et sa future extension, un sous-secteur Nca ayant vocation à accueillir une carrière, un sous-secteur Nd correspondant au lit de la Durance et un sous-secteur Npv ayant vocation à accueillir un parc photovoltaïque.

3 – PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, que pour les travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Après la destruction d'un bâtiment, par sinistre, dont les caractéristiques ne respectent pas les règles de la zone dans laquelle il se trouve, la reconstruction à l'identique de ce bâtiment est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié (art L 111-3 du code de l'urbanisme).

4 – CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU RESEAU DE TRANSPORT D'ELECTRICITE

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés, sont autorisées dans toutes les zones. Ces ouvrages techniques d'intérêt général ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5 à 11 des différentes zones du présent règlement.

5 – PRESCRIPTIONS RELATIVES AU DOMAINE PUBLIC ROUTIER DEPARTEMENTAL

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales de chaussée et n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines. L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner de rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation sera exclusivement assurée par les aménageurs.

Dans le cas d'impossibilité démontrée, l'aménageur devra réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route pourront être admis s'il s'agit des eaux provenant de déversoirs des ouvrages de rétention et dans la mesure où le fossé aura été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter.

Une convention passée entre le Département et l'aménageur précisera les conditions techniques de calibrage du fossé de la route. L'entretien du fossé au droit de sa propriété ainsi que tous les frais nécessités par les opérations de rejet seront à la charge de l'aménageur.

6 – PRODUCTION D'ENERGIE ELECTRIQUE

En raison de leurs caractéristiques particulières, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans chacune des zones du PLU. C'est notamment le cas pour les constructions, installations, travaux et plus généralement pour toute intervention liée à la production d'énergie électrique en vue de la fourniture aux usagers.

7 – ELEMENTS REMARQUABLES REPERTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5-7 DU CODE DE L'URBANISME ET REPERES AU PLAN DE ZONAGEEléments bâtis

Tous travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à déclaration préalable.

Tous travaux visant à démolir ou à rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager par le Plan Local d'Urbanisme, en application du 7° de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à permis de démolir.

Les travaux et aménagements affectant les éléments bâtis répertoriés au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, que cela soit nécessaire à une exploitation agricole ou non, devront être effectués en respectant les prescriptions suivantes :

- respecter la cohérence des formes et volumes existants,
- ne pas engendrer de modifications substantielles des façades,
- ne pas créer de surélévation du bâti existant,
- respecter l'ordonnancement et les proportions des ouvertures,
- si une extension des volumes existants est justifiée, elle devra être réalisée en continuité de l'existant et sera limitée à 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- le choix des matériaux devra s'opérer dans le respect du style architectural et du caractère patrimonial des constructions existantes.

Eléments végétaux

Les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies, de plantations d'alignement et de massifs boisés repérés au plan de zonage comme éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable délivrée par la commune. Les coupes ou abattages pourront notamment être autorisés sur motif de sécurité, de salubrité, d'entretien ou dans le cadre de la réalisation d'un aménagement d'intérêt collectif, notamment pour l'aménagement ou la création de chemins de desserte, de voies DFCl et de voies piétonnes

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

« La zone **UA** correspond au noyau originel du village d'Aubignosc et du hameau du Forest. Elle est caractérisée par une mixité des fonctions, une densité importante et une typologie traditionnelle des constructions. »

Conformément à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation à l'exception de celles visées à l'article UA2
- La pratique du camping ou du caravanning
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UA2

ARTICLE UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les nouvelles installations classées soumises à déclaration et l'extension des installations classées existantes, liées à la vie quotidienne du quartier à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune nuisance sonore ou visuelle ni risque d'accident
- Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de

ramassage des ordures ménagères, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

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

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

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

ARTICLE UA 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptibles d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Les effluents des installations classées autorisées doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

5 – Rappel

Les raccordements aux réseaux établis sous la voie publique à laquelle les constructions ont accès se réalisera soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage. Dans tous les cas, les frais de raccordements ne sont pas pris en charge par la commune.

ARTICLE UA 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement constitué par les constructions voisines existantes.

Les annexes et les constructions et installations d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement constitué par les constructions voisines existantes ou s'implanter à une distance minimale de 3m de l'alignement des voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Des adaptations sont possibles pour les installations techniques nécessaires aux services publics.

ARTICLE UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter :

- soit sur la limite séparative
- soit en respectant un retrait minimum de 3m par rapport à celle-ci.

ARTICLE UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions (y compris les annexes) situées sur une même propriété doivent :

- soit être accolées
- soit être distantes d'au minimum 3m

ARTICLE UA 9 – Emprise au sol

Non réglementée

ARTICLE UA 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 2,5m à l'égout et 3m au faîtage pour les annexes
- 10m à l'égout du toit pour les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- 7m à l'égout du toit et 9m au faîtage pour toutes les autres constructions

ARTICLE UA 11 – Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les constructions dites « contemporaines » sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration urbaine, paysagère, architecturale. Le mélange de styles architecturaux est quant à lui interdit.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les couleurs devront être choisies dans la palette disponible en mairie. Le blanc est interdit.

Les ouvertures respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, exceptionnellement carrées).

Les clôtures devront respecter le règlement joint en annexe

Les climatiseurs ne pourront pas être installés en saillie sur les bâtiments ni même posés sur les balcons. Ils devront être encastrés dans les murs et en tout état de cause en limite de propriété.

Les compteurs EDF, GDF et EAU seront obligatoirement encastrés dans les façades ou les murs de clôture.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques doivent être totalement intégrés à la toiture

En toiture, sont autorisées les terrasses tropéziennes et les toits plats, à conditions qu'ils soient aménagés sous forme de terrasse et n'excèdent pas 50% de l'emprise au sol de la construction.

ARTICLE UA 12 –Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de place de stationnement minimum à créer est le suivant :

- constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement jusqu'à 60 m² de surface de la plancher créée et une place de stationnement supplémentaire au delà de ce seuil
- constructions à usage de bureaux, de commerces et de services : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher créée
- constructions à usage d'artisanat : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher créée
- hôtels : 1 place de stationnement par chambre
- restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont les plus directement assimilables.

ARTICLE UA 13 – Espaces libres et plantations

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

« La zone **UB** correspond à la périphérie du noyau urbain originel du village. Elle est caractérisée par une mixité des fonctions et une densité élevée. »

Conformément à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation à l'exception de celles visées à l'article UB2
- La pratique du camping ou du caravanning
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UB2

ARTICLE UB 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les nouvelles installations classées soumises à déclaration et l'extension des installations classées existantes, liées à la vie quotidienne du quartier à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune nuisance sonore ou visuelle ni risque d'accident
- Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UB 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

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

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

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères. Les voies publiques et privées ne devront pas être inférieures à 4m de largeur.

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

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, les voies créées devront prévoir l'intégration d'une bande dédiée à la circulation des piétons et cyclistes.

ARTICLE UB 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptibles d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Les effluents des installations classées autorisées doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

5 – Rappel

Les raccordements aux réseaux établis sous la voie publique à laquelle les constructions ont accès se réalisera soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage. Dans tous les cas, les frais de raccordements ne sont pas pris en charge par la commune.

ARTICLE UB 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter à une distance minimale de 3m de l'alignement des voies publiques et chemins ruraux

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect,
- aux constructions situées à l'extrémités de voies se terminant en impasse.

Des adaptations sont possibles pour les installations techniques nécessaires aux services publics.

ARTICLE UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter :

- soit sur la limite séparative en veillant à ce que le linéaire de façade ainsi créé avec les constructions mitoyennes n'excède pas 30m
- soit en respectant un retrait minimum de 4m par rapport à celle-ci.

Les constructions et installations d'intérêt collectif doivent s'implanter :

- soit sur la limite séparative en veillant à ce que le linéaire de façade ainsi créé avec les constructions mitoyennes n'excède pas 50m
- soit en respectant un retrait minimum de 4m par rapport à celle-ci.

ARTICLE UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions (y compris les annexes) situées sur une même propriété doivent :

- soit être accolées
- soit être distantes d'au minimum 4m

ARTICLE UB 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale est fixée à 40%

ARTICLE UB 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 2,5m à l'égout et 3m au faîtage pour les annexes
- 10m à l'égout du toit pour les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- 7m à l'égout du toit et 9m au faîtage pour toutes les autres constructions

ARTICLE UB 11 – Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les constructions dites « contemporaines » sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration urbaine, paysagère, architecturale. Le mélange de styles architecturaux est quant à lui interdit.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les couleurs devront être choisies dans la palette disponible en mairie.

Les clôtures devront respecter le règlement joint en annexe.

Les climatiseurs ne pourront pas être installés en saillie sur les bâtiments ni même posés sur les balcons. Ils devront être encastrés dans les murs.

Les compteurs EDF, GDF et EAU seront obligatoirement encastrés dans les façades ou les murs de clôture et en tout état de cause en limite de propriété.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques doivent être totalement intégrés à la toiture

En toiture, sont autorisées les terrasses tropéziennes et les toits plats, à conditions qu'ils soient aménagés sous forme de terrasse et n'excèdent pas 50% de l'emprise au sol de la construction.

ARTICLE UB 12 –Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de place de stationnement minimum à créer est le suivant :

- constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement jusqu'à 60 m² de surface de plancher créée et une place supplémentaire au-delà de ce seuil
- constructions à usage de bureaux, de commerces et de services : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher créée
- constructions à usage d'artisanat : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher créée
- hôtels : 1 place de stationnement par chambre
- restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont les plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 – Espaces libres et plantations

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

« La zone **UC** correspond aux premières extensions du village. Elle est caractérisée par une vocation principale d'habitat et une densité intermédiaire. »

Conformément à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UC 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage de commerces
- Les constructions destinées à l'artisanat
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'activité hôtelière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation à l'exception de celles visées à l'article UC2
- La pratique du camping ou du caravaning
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UC2

ARTICLE UC 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les nouvelles installations classées soumises à déclaration et l'extension des installations classées existantes, liées à la vie quotidienne du quartier à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune nuisance sonore ou visuelle ni risque d'accident
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UC 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations

qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

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

Tout nouvel accès direct la RD4085 est rigoureusement interdit.

Les accès sur les autres RD seront limités ; ainsi si la création d'un accès sur une voie communale est impossible, les nouvelles constructions devront mutualiser leurs accès sur la route départementale.

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

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères. Les voies publiques privées ne devront pas être inférieures à 4m de largeur.

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

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, les voies créées devront prévoir l'intégration d'une bande dédiée à la circulation des piétons et cyclistes.

ARTICLE UC 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptibles d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Les effluents des installations classées autorisées doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

5 – Rappel

Les raccordements aux réseaux établis sous la voie publique à laquelle les constructions ont accès se réalisera soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage. Dans tous les cas, les frais de raccordements ne sont pas pris en charge par la commune.

ARTICLE UC 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 35m de l'axe de la RD4085 pour les constructions à vocation d'habitat
- 25m de l'axe de la RD4085 pour toutes les autres constructions
- 10m de l'axe des autres voies départementales
- 3m de l'alignement des autres voies publiques et chemins ruraux

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect,
- aux constructions situées à l'extrémités de voies se terminant en impasse.

Des adaptations sont possibles pour les installations techniques nécessaires aux services publics.

Les dispositions concernant les routes départementales ne s'appliquent pas sous réserve que la distance de sécurité (4 m à partir du bord de la chaussée) soit respectée et qu'un dispositif de protection à la charge du pétitionnaire soit mis en place.

ARTICLE UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter :

- soit sur la limite séparative en veillant à ce que le linéaire de façade ainsi créé avec les constructions mitoyennes n'excède pas 30m
- soit en respectant un retrait minimum de 4m par rapport à celle-ci.

Les constructions et installations d'intérêt collectif doivent s'implanter :

- soit sur la limite séparative en veillant à ce que le linéaire de façade ainsi créé avec les constructions mitoyennes n'excède pas 50m
- soit en respectant un retrait minimum de 4m par rapport à celle-ci.

ARTICLE UC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions (y compris les annexes) situées sur une même propriété doivent :

- soit être accolées
- soit être distantes d'au minimum 4m

ARTICLE UC 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale est fixée à 30%

ARTICLE UC 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 4m à l'égout du toit et 5m au faîtage sur une distance de 4m à partir de la limite séparative
- 7m à l'égout du toit et 9m au faîtage au delà de ce seuil de 4m par rapport à la limite séparative
- 2,5m à l'égout et 3m au faîtage pour les annexes

ARTICLE UC 11 – Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les constructions dites « contemporaines » sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration urbaine, paysagère, architecturale. Le mélange de styles architecturaux est quant à lui interdit.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les couleurs devront être choisies dans la palette disponible en mairie.

les clôtures devront respecter le règlement joint en annexe.

Les climatiseurs ne pourront pas être installés en saillie sur les bâtiments ni même posés sur les balcons. Ils devront être encastrés dans les murs.

Les compteurs EDF, GDF et EAU seront obligatoirement encastrés dans les façades ou les murs de clôture et en tout état de cause en limite de propriété.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques doivent être totalement intégrés à la toiture

En toiture, sont autorisées les terrasses tropéziennes et les toits plats, à conditions qu'ils soient aménagés sous forme de terrasse et n'excèdent pas 50% de l'emprise au sol de la construction.

Afin de ne pas gêner la circulation, les portails doivent être implantés au minimum à 3m de l'alignement ou de la limite du domaine public. Dans le cas d'accès en pente, il devra être aménagé une plate-forme d'au moins 5m avec une pente de 5% maximum entre la voie et le portail. Un pan coupé de 5m à 45° sera aménagé de part et d'autre de l'accès afin de faciliter la visibilité.

ARTICLE UC 12 –Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques. L'ouverture des portails s'effectuera vers l'intérieur de la parcelle.

Le nombre de place de stationnement minimum à créer est le suivant :

- constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement jusqu'à 60 m² de surface de plancher créée et une place de stationnement supplémentaire au-delà de ce seuil
- constructions à usage de bureaux et de services : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher créée

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont les plus directement assimilables.

ARTICLE UC 13 – Espaces libres et plantations

Les espaces libres non destinés au stationnement des véhicules devront être aménagés en espaces verts de pleine terre.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

« La zone **UD** correspond aux extensions urbaines du village et du hameau du Forest, de second rang. Elle est caractérisée par une vocation principale d'habitat. »

Conformément à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UD 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage de commerces
- Les constructions destinées à l'artisanat
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'activité hôtelière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation à l'exception de celles visées à l'article UD2
- La pratique du camping ou du caravanning
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UD2

ARTICLE UD 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les nouvelles installations classées soumises à déclaration et l'extension des installations classées existantes, liées à la vie quotidienne du quartier à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune nuisance sonore ou visuelle ni risque d'accident
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UD 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations

qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

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

Les accès sur les routes départementales seront limités ; ainsi si la création d'un accès sur une voie communale est impossible, les nouvelles constructions devront mutualiser leurs accès sur la route départementale.

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

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères. Les voies privées ne devront pas être inférieures à 4m de largeur.

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

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, les voies créées devront prévoir l'intégration d'une bande dédiée à la circulation des piétons et cyclistes.

ARTICLE UD 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptibles d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Les effluents des installations classées autorisées doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

5 – Rappel

Les raccordements aux réseaux établis sous la voie publique à laquelle les constructions ont accès se réalisera soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage. Dans tous les cas, les frais de raccordements ne sont pas pris en charge par la commune.

ARTICLE UD 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UD 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 15m de l'axe des voies départementales
- 3m de l'alignement des autres voies publiques et chemins ruraux

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect,
- aux constructions situées à l'extrémité de voies se terminant en impasse.

Des adaptations sont possibles pour les installations techniques nécessaires aux services publics.

Les dispositions concernant les routes départementales ne s'appliquent pas sous réserve que la distance de sécurité (4 m à partir du bord de la chaussée) soit respectée et qu'un dispositif de protection à la charge du pétitionnaire soit mis en place.

ARTICLE UD 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter :

- soit sur la limite séparative en veillant à ce que le linéaire de façade ainsi créé avec les constructions mitoyennes n'excède pas 30m
- soit en respectant un retrait minimum de 4m par rapport à celle-ci.

Les constructions et installations d'intérêt collectif doivent s'implanter :

- soit sur la limite séparative en veillant à ce que le linéaire de façade ainsi créé avec les constructions mitoyennes n'excède pas 50m

soit en respectant un retrait minimum de 4m par rapport à celle-ci.

ARTICLE UD 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions (y compris les annexes) situées sur une même propriété doivent :

- soit être accolées
- soit être distantes d'au minimum 4m

ARTICLE UD 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale est fixée à 25%

ARTICLE UD 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 4m à l'égout du toit et 5m au faîtage sur une distance de 4m à partir de la limite séparative
- 7m à l'égout du toit et 9m au faîtage au delà de ce seuil de 4m par rapport à la limite séparative
- 2,5m à l'égout et 3m au faîtage pour les annexes

ARTICLE UD 11 – Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les constructions dites « contemporaines » sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration urbaine, paysagère, architecturale. Le mélange de styles architecturaux est quant à lui interdit.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les couleurs devront être choisies dans la palette disponible en mairie.

Les clôtures devront respecter le règlement joint en annexe.

Les climatiseurs ne pourront pas être installés en saillie sur les bâtiments ni même posés sur les balcons. Ils devront être encastrés dans les murs.

Les compteurs EDF, GDF et EAU seront obligatoirement encastrés dans les façades ou les murs de clôture et en tout état de cause en limite de propriété.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques doivent être totalement intégrés à la toiture

En toiture, sont autorisées les terrasses tropéziennes et les toits plats, à conditions qu'ils soient aménagés sous forme de terrasse et n'excèdent pas 50% de l'emprise au sol de la construction.

Afin de ne pas gêner la circulation, les portails doivent être implantés au minimum à 3m de l'alignement ou de la limite du domaine public. Dans le cas d'accès en pente, il devra être aménagé une plate-forme d'au moins 5m avec une pente de 5% maximum entre la voie et le portail. Un pan coupé de 5m à 45° sera aménagé de part et d'autre de l'accès afin de faciliter la visibilité.

ARTICLE UD 12 –Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques. L'ouverture des portails s'effectuera vers l'intérieur de la parcelle.

Le nombre de place de stationnement minimum à créer est le suivant :

- constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement jusqu'à 60 m² de surface de plancher créée et une place de stationnement supplémentaire au delà de ce seuil

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont les plus directement assimilables.

ARTICLE UD 13 – Espaces libres et plantations

Les espaces libres non destinés au stationnement des véhicules devront être aménagés en espaces verts de pleine terre.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

« La zone **UF** correspond à un secteur urbanisé en bordure de la RN85. »

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UF 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UF2 sont interdites.

ARTICLE UF 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les extensions en continuité du bâti existant à vocation d'habitat, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
- Les extensions en continuité du bâti existant à vocation hôtelière, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ; les annexes et piscines doivent être distantes de moins de 15m de la construction principale
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UF 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

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

Tout accès nouveau direct sur la RN 85 est rigoureusement interdit.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères. Les voies publiques et privées ne devront pas être inférieures à 4m de largeur.

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

ARTICLE UF 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le recours à un dispositif d'assainissement individuel est exigé.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

5 – Rappel

Les raccordements aux réseaux établis sous la voie publique à laquelle les constructions ont accès se réalisera soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage. Dans tous les cas, les frais de raccordements ne sont pas pris en charge par la commune.

ARTICLE UF 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UF 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 20m de l'axe de la RN85 (dérogation Loi Barnier)
- 3m de l'alignement des autres voies publiques et chemins ruraux

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Des adaptations sont possibles pour les installations techniques nécessaires aux services publics.

ARTICLE UF 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 4m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UF 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions (y compris les annexes) situées sur une même propriété doivent :

- soit être accolées
- soit être distantes d'au minimum 4m

Les annexes et piscines doivent être distantes de moins de 15m de la construction principale.

ARTICLE UF 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale (constructions et annexes) est fixée à 60%

ARTICLE UF 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 2,5m à l'égout et 3m au faîtage pour les annexes
- 7m à l'égout du toit et 9m au faîtage pour toutes les autres constructions

ARTICLE UF 11 – Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les constructions dites « contemporaines » sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration urbaine, paysagère, architecturale. Le mélange de styles architecturaux est quant à lui interdit.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les couleurs devront être choisies dans la palette disponible en mairie.

Les clôtures devront respecter le règlement joint en annexe.

Les climatiseurs ne pourront pas être installés en saillie sur les bâtiments ni même posés sur les balcons. Ils devront être encastrés dans les murs et équipés de volets à lames.

Les compteurs EDF, GDF et EAU seront obligatoirement encastrés dans les façades ou les murs de clôture

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques doivent être totalement intégrés à la toiture

En toiture, sont autorisées les terrasses tropéziennes et les toits plats, à conditions qu'ils soient aménagés sous forme de terrasse.

ARTICLE UF 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques. L'ouverture des portails s'effectuera vers l'intérieur de la parcelle.

Le nombre de places de stationnement minimum à créer est le suivant :

- constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement jusqu'à 60 m² de surface de plancher créée et une place de stationnement supplémentaire au delà de ce seuil
- constructions à vocation hôtelière : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 10m² de salle de restauration - dans le cas d'hôtels restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont les plus directement assimilables.

ARTICLE UF 13 – Espaces libres et plantations

Les espaces libres non destinés au stationnement des véhicules devront être aménagés en espaces verts de pleine terre.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

« La zone **UX** correspond à un secteur ayant vocation à accueillir des aménagements liés à l'autoroute A51. »

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UX 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à vocation d'habitat
- Les constructions à vocation de bureaux
- Les constructions destinées à l'artisanat
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation à l'exception de celles visées à l'article UX2
- La pratique du camping ou du caravanning
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs

Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UX2

ARTICLE UX 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous condition :

- les aménagements, installations et constructions nécessaires à l'exploitation de l'autoroute A51 et au fonctionnement de l'aire de service
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées aux constructions et installations autorisées dans la zone
- les exhaussements et affouillements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UX 3 – Accès et voirie

Tout nouvel accès direct sur les routes nationales et départementales est rigoureusement interdit.

ARTICLE UX 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de

changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le recours à un dispositif d'assainissement individuel est exigé.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Les effluents des installations classées autorisées doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

5 – Rappel

Les raccordements aux réseaux établis sous la voie publique à laquelle les constructions ont accès se réalisera soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage. Dans tous les cas, les frais de raccordements ne sont pas pris en charge par la commune.

ARTICLE UX 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UX 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- à l'alignement des voies
- à une distance minimale de 3m de l'alignement des voies

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à l'entretien et l'exploitation de l'A51.

Des adaptations sont possibles pour les installations techniques nécessaires aux services publics.

ARTICLE UX 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur la limite séparative
- soit en respectant un retrait minimum de 3m par rapport à celle-ci.

ARTICLE UX 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur une même propriété doivent :

- soit être accolées
- soit être distantes d'au minimum 4m

ARTICLE UX 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UX 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15m à l'égout du toit.

ARTICLE UX 11 – Aspect extérieur

Les clôtures devront respecter le règlement joint en annexe.

ARTICLE UX 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UX 13 – Espaces libres et plantations

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

« La zone **UZ** correspond à des secteurs accueillant des activités artisanales et industrielles où la constructibilité est limitée. »

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UZ 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UZ2.

ARTICLE UZ 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Le réaménagement des volumes existants avec ou sans changement de destination
- Les extensions en continuité du bâti existant, dans la limite de 5% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UZ 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Tout nouvel accès direct sur les routes départementales est rigoureusement interdit.

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

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères. Les voies publiques et privées ne devront pas être inférieures à 4m de largeur.

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

ARTICLE UZ 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de

changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le recours à un dispositif d'assainissement individuel est exigé.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Les effluents des installations classées autorisées doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

5 – Rappel

Les raccordements aux réseaux établis sous la voie publique à laquelle les constructions ont accès se réalisera soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage. Dans tous les cas, les frais de raccordements ne sont pas pris en charge par la commune.

ARTICLE UZ 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UZ 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 15m de l'axe des voies départementales
- 3m de l'alignement des autres voies publiques et chemins ruraux

Les dispositions concernant les routes départementales ne s'appliquent pas sous réserve que la distance de sécurité (4 m à partir du bord de la chaussée) soit respectée et qu'un dispositif de protection à la charge du pétitionnaire soit mis en place.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Des adaptations sont possibles pour les installations techniques nécessaires aux services publics.

ARTICLE UZ 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 3m par rapport à la limite séparative.

Dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin, les constructions doivent être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la berge du ravin, au moins égale à 5m.

Les constructions et installations d'intérêt collectif doivent s'implanter :

- soit sur la limite séparative
- soit en respectant un retrait minimum de 3m par rapport à celle-ci.

ARTICLE UZ 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions (y compris les annexes) situées sur une même propriété doivent :

- soit être accolées
- soit être distantes d'au minimum 4m

ARTICLE UZ 9 – Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE UZ 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10m à l'égout du toit.

ARTICLE UZ 11 – Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les clôtures devront respecter le règlement joint en annexe.

ARTICLE UZ 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UZ 13 – Espaces libres et plantations

Non réglementé

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUb

« La zone **1AUb** correspond à un secteur à urbaniser en périphérie du noyau urbain originel du village ; son urbanisation est conditionnée à la réalisation des équipements nécessaires, notamment de la voie matérialisée par l'emplacement réservé n°3/5 au plan de zonage. »

Conformément à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AUb 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation à l'exception de celles visées à l'article 1AUb2
- La pratique du camping ou du caravanning
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article 1AUb2

ARTICLE 1AUb 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation des équipements nécessaires, notamment de la voie matérialisée par l'emplacement réservé n°3/5 au plan de zonage.

Sont autorisés sous conditions :

- Les nouvelles installations classées soumises à déclaration et l'extension des installations classées existantes, liées à la vie quotidienne du quartier à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune nuisance sonore ou visuelle ni risque d'accident
- Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AUb 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds

voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur la rue de la Mairie / rue des Amarines

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

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

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères. Les voies publiques et privées ne devront pas être inférieures à 4m de largeur.

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

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, les voies créées devront prévoir l'intégration d'une bande dédiée à la circulation des piétons et cyclistes.

ARTICLE 1AUb 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Les effluents des installations classées autorisées doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

La commune ne prendra pas en charge l'extension des réseaux.

5 – Rappel

Les raccordements aux réseaux établis sous la voie publique à laquelle les constructions ont accès se réalisera soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage. Dans tous les cas, les frais de raccordements ne sont pas pris en charge par la commune.

ARTICLE 1AUb 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE 1AUb 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter à une distance minimale de 3m de l'alignement des voies publiques et chemins ruraux

Les constructions devront en outre s'implanter au sein de la bande d'implantation figurant au plan de zonage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect,
- aux constructions situées à l'extrémités de voies se terminant en impasse.

Des adaptations sont possibles pour les installations techniques nécessaires aux services publics.

ARTICLE 1AUb 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter :

- soit sur la limite séparative en veillant à ce que le linéaire de façade ainsi créé avec les constructions mitoyennes n'excède pas 30m
- soit en respectant un retrait minimum de 4m par rapport à celle-ci.

Les constructions et installations d'intérêt collectif doivent s'implanter :

- soit sur la limite séparative en veillant à ce que le linéaire de façade ainsi créé avec les constructions mitoyennes n'excède pas 50m
- soit en respectant un retrait minimum de 4m par rapport à celle-ci.

Les constructions devront en outre s'implanter au sein de la bande d'implantation figurant au plan de zonage.

ARTICLE 1AUb 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions (y compris les annexes) situées sur une même propriété doivent :

- soit être accolées
- soit être distantes d'au minimum 4m

Les constructions devront en outre s'implanter au sein de la bande d'implantation figurant au plan de zonage.

ARTICLE 1AUb 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale est fixée à 40%

ARTICLE 1AUb 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 2,5m à l'égout et 3m au faîtage pour les annexes
- 10m à l'égout du toit pour les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- 7m à l'égout du toit et 9m au faîtage pour toutes les autres constructions

ARTICLE 1AUb 11 – Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les constructions dites « contemporaines » sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration urbaine, paysagère, architecturale. Le mélange de styles architecturaux est quant à lui interdit.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les couleurs devront être choisies dans la palette disponible en mairie.

Les clôtures devront respecter le règlement joint en annexe.

Les climatiseurs ne pourront pas être installés en saillie sur les bâtiments ni même posés sur les balcons. Ils devront être encastrés dans les murs.

Les compteurs EDF, GDF et EAU seront obligatoirement encastrés dans les façades ou les murs de clôture et en tout état de cause en limite de propriété.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques doivent être totalement intégrés à la toiture

En toiture, sont autorisées les terrasses tropéziennes et les toits plats, à conditions qu'ils soient aménagés sous forme de terrasse et n'excèdent pas 50% de l'emprise au sol de la construction.

ARTICLE 1AUb 12 –Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques. L'ouverture des portails s'effectuera vers l'intérieur de la parcelle.

Le nombre de place de stationnement minimum à créer est le suivant :

- constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement jusqu'à 60 m² de surface de plancher créée et une place supplémentaire au-delà de ce seuil
- constructions à usage de bureaux, de commerces et de services : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher créée
- constructions à usage d'artisanat : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher créée
- hôtels : 1 place de stationnement par chambre
- restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont les plus directement assimilables.

ARTICLE 1AUb 13 – Espaces libres et plantations

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUc

« La zone **1AUc** correspond à une zone à urbaniser en première extension du village. L'urbanisation dans le sous-secteur 1AUc est conditionnée à la réalisation des équipements nécessaires, notamment de la voie matérialisée par l'emplacement réservé n°3/5 au plan de zonage ; l'urbanisation dans les sous-secteurs 1AUc1 est conditionnée à la mise en place d'opérations d'ensemble (une pour chaque sous-secteur). »

Conformément à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AUc 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage de commerces
- Les constructions destinées à l'artisanat
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'activité hôtelière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation à l'exception de celles visées à l'article 1AUc2
- La pratique du camping ou du caravanning
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article 1AUc2

ARTICLE 1AUc 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'urbanisation du **sous-secteur 1AUc** est conditionnée à la réalisation des équipements nécessaires, notamment de la voie matérialisée par l'emplacement réservé n°3/5 au plan de zonage.

L'urbanisation des **sous-secteurs 1AUc1** est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur l'intégralité du sous-secteur et au respect des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone.

Sont autorisés sous conditions :

- Les nouvelles installations classées soumises à déclaration et l'extension des installations classées existantes, liées à la vie quotidienne du quartier à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune nuisance sonore ou visuelle ni risque d'accident
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AUc 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur la rue de la Mairie / rue des Amarines

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

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

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères. Les voies publiques et privées ne devront pas être inférieures à 4m de largeur.

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

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, les voies créées devront prévoir l'intégration d'une bande dédiée à la circulation des piétons et cyclistes.

ARTICLE 1AUc 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptibles d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Les effluents des installations classées autorisées doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

La commune ne prendra pas en charge l'extension des réseaux.

5 – Rappel

Les raccordements aux réseaux établis sous la voie publique à laquelle les constructions ont accès se réalisera soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage. Dans tous les cas, les frais de raccordements ne sont pas pris en charge par la commune.

ARTICLE 1AUc 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE 1AUc 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter à une distance minimale de 3m de l'alignement des voies publiques et chemins ruraux

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect,
- aux constructions situées à l'extrémités de voies se terminant en impasse.

Des adaptations sont possibles pour les installations techniques nécessaires aux services publics.

ARTICLE 1AUc 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter :

- soit sur la limite séparative en veillant à ce que le linéaire de façade ainsi créé avec les constructions mitoyennes n'excède pas 30m
- soit en respectant un retrait minimum de 4m par rapport à celle-ci.

Les constructions et installations d'intérêt collectif doivent s'implanter :

- soit sur la limite séparative en veillant à ce que le linéaire de façade ainsi créé avec les constructions mitoyennes n'excède pas 50m
- soit en respectant un retrait minimum de 4m par rapport à celle-ci.

ARTICLE 1AUc 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions (y compris les annexes) situées sur une même propriété doivent :

- soit être accolées
- soit être distantes d'au minimum 4m

ARTICLE 1AUc 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale est fixée à 30%

ARTICLE 1AUc 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 4m à l'égout du toit et 5m au faîtage sur une distance de 4m à partir de la limite séparative
- 7m à l'égout du toit et 9m au faîtage au delà de ce seuil de 4m par rapport à la limite séparative
- 2,5m à l'égout et 3m au faîtage pour les annexes

ARTICLE 1AUc 11 – Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les constructions dites « contemporaines » sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration urbaine, paysagère, architecturale. Le mélange de styles architecturaux est quant à lui interdit.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les couleurs devront être choisies dans la palette disponible en mairie.

les clôtures devront respecter le règlement joint en annexe.

Les climatiseurs ne pourront pas être installés en saillie sur les bâtiments ni même posés sur les balcons. Ils devront être encastrés dans les murs.

Les compteurs EDF, GDF et EAU seront obligatoirement encastrés dans les façades ou les murs de clôture et en tout état de cause en limite de propriété.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques doivent être totalement intégrés à la toiture

En toiture, sont autorisées les terrasses tropéziennes et les toits plats, à conditions qu'ils soient aménagés sous forme de terrasse et n'excèdent pas 50% de l'emprise au sol de la construction.

Afin de ne pas gêner la circulation, les portails doivent être implantés au minimum à 3m de l'alignement ou de la limite du domaine public. Dans le cas d'accès en pente, il devra être aménagé une plate-forme d'au moins 5m avec une pente de 5% maximum entre la voie et le portail. Un pan coupé de 5m à 45° sera aménagé de part et d'autre de l'accès afin de faciliter la visibilité.

ARTICLE 1AUc 12 –Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques. L'ouverture des portails s'effectuera vers l'intérieur de la parcelle.

Le nombre de place de stationnement minimum à créer est le suivant :

- constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement jusqu'à 60 m² de surface de plancher et une place de stationnement supplémentaire au-delà de ce seuil
- constructions à usage de bureaux et de services : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher créée

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont les plus directement assimilables.

ARTICLE 1AUc 13 – Espaces libres et plantations

Les espaces libres non destinés au stationnement des véhicules devront être aménagés en espaces verts de pleine terre.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUd1

« La zone **1AUd1** correspond à une zone à urbaniser en extension de second rang du village. L'urbanisation est conditionnée à la mise en place d'une opération portant sur l'ensemble de la zone. »

Conformément à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AUd1 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage de commerces
- Les constructions destinées à l'artisanat
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'activité hôtelière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation à l'exception de celles visées à l'article 1AUd2
- La pratique du camping ou du caravanning
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article 1AUd2

ARTICLE 1AUd1 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'urbanisation de la zone 1AUd1 est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur l'intégralité du sous-secteur et au respect des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone.

Sont autorisés sous conditions :

- Les nouvelles installations classées soumises à déclaration et l'extension des installations classées existantes, liées à la vie quotidienne du quartier à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune nuisance sonore ou visuelle ni risque d'accident
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AUd1 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

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

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

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères. Les voies privées ne devront pas être inférieures à 4m de largeur.

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

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, les voies créées devront prévoir l'intégration d'une bande dédiée à la circulation des piétons et cyclistes.

ARTICLE 1AUd1 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptibles d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Les effluents des installations classées autorisées doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

5 – Rappel

Les raccordements aux réseaux établis sous la voie publique à laquelle les constructions ont accès se réalisera soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage. Dans tous les cas, les frais de raccordements ne sont pas pris en charge par la commune.

ARTICLE 1AUd1 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE 1AUd1 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter à une distance minimale de 3m de l'alignement des voies publiques et chemins ruraux

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect,
- aux constructions situées à l'extrémités de voies se terminant en impasse.

Des adaptations sont possibles pour les installations techniques nécessaires aux services publics.

ARTICLE 1AUd1 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter :

- soit sur la limite séparative en veillant à ce que le linéaire de façade ainsi créé avec les constructions mitoyennes n'excède pas 30m
- soit en respectant un retrait minimum de 4m par rapport à celle-ci.

Les constructions et installations d'intérêt collectif doivent s'implanter :

- soit sur la limite séparative en veillant à ce que le linéaire de façade ainsi créé avec les constructions mitoyennes n'excède pas 50m

soit en respectant un retrait minimum de 4m par rapport à celle-ci.

ARTICLE 1AUd1 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions (y compris les annexes) situées sur une même propriété doivent :

- soit être accolées
- soit être distantes d'au minimum 4m

ARTICLE 1AUd1 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale est fixée à 25%

ARTICLE 1AUd1 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 4m à l'égout du toit et 5m au faîtage sur une distance de 4m à partir de la limite séparative
- 7m à l'égout du toit et 9m au faîtage au delà de ce seuil de 4m par rapport à la limite séparative
- 2,5m à l'égout et 3m au faîtage pour les annexes

ARTICLE 1AUd1 11 – Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les constructions dites « contemporaines » sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration urbaine, paysagère, architecturale. Le mélange de styles architecturaux est quant à lui interdit.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les couleurs devront être choisies dans la palette disponible en mairie.

Les clôtures devront respecter le règlement joint en annexe.

Les climatiseurs ne pourront pas être installés en saillie sur les bâtiments ni même posés sur les balcons. Ils devront être encastrés dans les murs.

Les compteurs EDF, GDF et EAU seront obligatoirement encastrés dans les façades ou les murs de clôture et en tout état de cause en limite de propriété.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques doivent être totalement intégrés à la toiture

En toiture, sont autorisées les terrasses tropéziennes et les toits plats, à conditions qu'ils soient aménagés sous forme de terrasse et n'excèdent pas 50% de l'emprise au sol de la construction.

Afin de ne pas gêner la circulation, les portails doivent être implantés au minimum à 3m de l'alignement ou de la limite du domaine public. Dans le cas d'accès en pente, il devra être aménagé une plate-forme d'au moins 5m avec une pente de 5% maximum entre la voie et le portail. Un pan coupé de 5m à 45° sera aménagé de part et d'autre de l'accès afin de faciliter la visibilité.

ARTICLE 1AUd1 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques. L'ouverture des portails s'effectuera vers l'intérieur de la parcelle.

Le nombre de place de stationnement minimum à créer est le suivant :

- constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement jusqu'à 60 m² de surface de plancher créée et une place de stationnement supplémentaire au delà de ce seuil

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont les plus directement assimilables.

ARTICLE 1AUd1 13 – Espaces libres et plantations

Les espaces libres non destinés au stationnement des véhicules devront être aménagés en espaces verts de pleine terre.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUz

« La zone **1AUz** correspond à un secteur à urbaniser sous la forme d'une opération d'ensemble ayant vocation à accueillir principalement des activités industrielles et artisanales. La zone comprend 3 sous-secteurs afin d'adapter les règles de constructibilité à l'environnement du site. »

Conformément à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AUz 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits en zone 1AUz :

- Les constructions à vocation d'habitat
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions à usage de commerces à l'exception de ceux visés à l'article UZ2
- La pratique du camping ou du caravaning
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UZ2

ARTICLE 1AUz 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation des équipements nécessaires, à la réalisation d'une opération d'ensemble (sur l'ensemble de la zone 1AUz) et au respect des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone.

Sont autorisés sous conditions :

- Les commerces directement liés à une activité existante de la zone
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone
- Les constructions, ouvrages, installations et aménagements liés ou nécessaires à l'exploitation du réseau autoroutier et à sa mise en sécurité, sous condition d'une bonne intégration dans leur environnement
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone

Sont autorisées uniquement :

- Dans la zone 1AUza, les constructions à vocation d'artisanat, d'industrie et d'entrepôts.
- Dans la zone 1AUzb, les constructions à vocation d'artisanat, de bureaux et d'hôtellerie
- Dans la zone 1AUzc, les constructions à vocation d'artisanat et de bureaux.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AUz 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Tout nouvel accès direct la RD4085 / RN85 est rigoureusement interdit.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères. Les voies publiques et privées ne devront pas être inférieures à 4m de largeur.

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

ARTICLE 1AUz 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le recours à un dispositif d'assainissement collectif interne à la zone est exigé.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Les effluents des installations classées autorisées doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

La commune ne prendra pas en charge l'extension des réseaux.

5 – Rappel

Les raccordements aux réseaux établis sous la voie publique à laquelle les constructions ont accès se réalisera soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage. Dans tous les cas, les frais de raccordements ne sont pas pris en charge par la commune.

ARTICLE 1AUz 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE 1AUz 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire mentionnée au plan de zonage, les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 25m de l'axe de la RN85 / RD4085
- 30m de l'axe de l'A51
- 15m de l'axe des bretelles d'accès à l'A51
- 4m de l'alignement des autres voies publiques et chemins ruraux

Les dispositions concernant les routes départementales ne s'appliquent pas sous réserve que la distance de sécurité (4 m à partir du bord de la chaussée) soit respectée et qu'un dispositif de protection à la charge du pétitionnaire soit mis en place.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Des adaptations sont possibles pour les installations techniques nécessaires aux services publics.

ARTICLE 1AUz 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf indication contraire mentionnée au plan de zonage, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 3m par rapport à la limite séparative.

Dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 5m par rapport à la limite séparative.

ARTICLE 1AUz 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions (y compris les annexes) situées sur une même propriété doivent être :

- soit accolées,
- soit distantes d'au minimum 6m.

ARTICLE 1AUz 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale est fixée à :

- 80% pour le sous-secteur 1AUza
- 70% pour le sous-secteur 1AUzb
- 60% pour le sous-secteur 1AUzc

ARTICLE 1AUz 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- 10m à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les sous-secteurs 1AUza et 1AUzb
- 7m à l'égout du toit ou à l'acrotère pour le sous-secteur 1AUzc

ARTICLE 1AUz 11 – Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Un vocabulaire simple et commun à toutes les constructions doit être trouvé : matériaux, couleurs, volumes homogènes...

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Le recours aux matériaux de type tôle ou structures métalliques est toléré mais ne devra pas être systématique ; ces matériaux devront être couplés à des matériaux plus nobles. Eviter l'utilisation de panneaux, d'enseignes réfléchissantes qui perturbent la lecture du territoire.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques doivent être totalement intégrés à la toiture. Le recours à ce type de production d'énergies renouvelables est préconisé.

Les bâtiments en vitrine de la RN85/RD4085 devront être clos et couverts.

Les clôtures devront respecter le règlement joint en annexe.

ARTICLE 1AUz 12 –Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques. L'ouverture des portails s'effectuera vers l'intérieur de la parcelle.

ARTICLE 1AUz 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités ou aménagés.

Un arbre de haute tige doit être planté par tranche entamée de 4 places de stationnement créées.

Le recours aux espèces indigènes est exigé.

Les ripisylves des cours d'eau doivent être maintenues.

Le recul de part et d'autre de la RN85/RD4085 doit être végétalisé ; la reconstitution d'alignements de platanes est notamment exigée.

La marge de recul de 30m en vis-à-vis des constructions à vocation d'habitat, matérialisée au plan de zonage, doit être végétalisée ; il est exigé la mise en place d'un alignement végétal dense afin de créer un écran arboré entre la zone d'activités et les habitations.

La marge de recul de 30m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A51 doit être végétalisée au moyen d'une strate arbustive (plantation d'essence de type arbuste et arbrisseaux en pied de talus dont la hauteur à taille adulte ne dépasse pas le remblais).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

« La zone **2AU** correspond à des secteurs à urbaniser à long terme, à vocation principale d'habitat, au Nord et à l'Est du village ainsi qu'au Sud du Forest. »

Il s'agit de zones qui devront faire l'objet d'une modification ou d'une révision du PLU avant toute ouverture à l'urbanisation

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 2AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification ou une révision du PLU, à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble et à la réalisation des équipements nécessaires.

Sont autorisés sous conditions :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les extensions en continuité du bâti existant, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 2AU 3 – Accès et voirie

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 – Desserte par les réseaux

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 75m de l'axe de la RD4085
- 3m de l'alignement des autres voies publiques et chemins ruraux

Les dispositions concernant les routes départementales ne s'appliquent pas sous réserve que la distance de sécurité (4 m à partir du bord de la chaussée) soit respectée et qu'un dispositif de protection à la charge du pétitionnaire soit mis en place.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Des adaptations sont possibles pour les installations techniques nécessaires aux services publics.

ARTICLE 2AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 4m par rapport à la limite séparative.

ARTICLE 2AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 – Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 – Aspect extérieur

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 – Stationnement

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 – Espaces libres et plantations

Non réglementé.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

« La zone **A** est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend un sous-secteur Apv ayant vocation à accueillir un parc photovoltaïque »

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Règles générales :

Sont autorisées conformément à l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme, que cela soit nécessaire à une exploitation agricole ou non :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans,
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs sans changement de destination lorsque l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien.

Prescriptions particulières :

Sont autorisés sous conditions en zone A, hormis dans le sous-secteur Apv :

- Les constructions, installations et ouvrages strictement nécessaires aux exploitations agricoles, à savoir :
 - les bâtiments d'exploitation, bâtiments techniques, installations ou ouvrages techniques (hangars, remises, serres, silos, granges, locaux de stockage...) nécessaires à l'exploitation agricole, limités aux seuls besoins de l'exploitation et d'une dimension proportionnée à l'activité agricole
 - les constructions destinées au logement des exploitants ainsi que leurs annexes, sous réserve de démontrer que la nature des activités, le type de production ou le fonctionnement de l'exploitation nécessitent une proximité immédiate ; le logement ne devra en aucun cas dépasser 150m² de surface de plancher ; l'emprise au sol des annexes (correspondant à la somme des emprises au sol de toutes les annexes) est limitée à 50% de l'emprise au sol de la construction principale
 - les constructions destinées au logement des employés de production dépendant économiquement principalement ou exclusivement de l'exploitation ; le logement ne devra en aucun cas dépasser 150m² de surface de plancher ; le logement devra se réaliser en priorité par aménagement dans le bâti existant non utilisé au siège de l'exploitation ; à défaut, il pourra être réalisé en neuf à moins de 20m des bâtiments fonctionnels principaux de l'exploitation agricole
 - lorsque le siège d'exploitation existe, les constructions autorisées doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège d'exploitation
 - pour les nouveaux sièges d'exploitation, l'implantation des constructions doit être recherchée de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et assurer une bonne intégration paysagère du projet
 - toute nouvelle construction devra s'implanter à plus de 200m des limites des zones UA, UB, UC, UD, 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd et 2AU
 - les annexes devront être implantées dans un rayon de 20m autour de la construction principale
- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes liées à une exploitation

agricole :

- dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
- en veillant à ne pas dépasser une surface de plancher totale de 150m² après extension(s)
- en continuité de l'existant
- La création et le développement d'activités d'accueil à la ferme complémentaires et accessoires à l'activité de production principale de l'exploitation agricole (les gîtes ruraux, les chambres et tables d'hôtes, les fermes auberge, les fermes équestres, les fermes pédagogiques ou d'accueil, le tout ayant pour support l'exploitation agricole) en priorité par aménagement du bâti existant non utilisé situé au siège de l'exploitation à défaut par extension du bâti existant situé au siège de l'exploitation sous réserve de l'existence d'un siège d'exploitation et du logement de l'exploitant sur place) et dans la limite de 150m² ; la réalisation de ce type d'aménagement ne devra pas compromettre le fonctionnement de l'activité principale de production de l'exploitation
- Les installations et constructions liées et nécessaires à la commercialisation sur place des produits issus de l'activité de production de l'exploitation ; elles devront se faire en priorité par aménagement dans le bâti existant au siège de l'exploitation non utilisé par l'activité de production ; à défaut, il pourra être réalisé en neuf à moins de 20m des bâtiments fonctionnels principaux de l'exploitation agricole et dans la limite de 50m² d'emprise au sol
- Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer de manière significative l'aspect extérieur de la construction existante
- Les piscines sous réserve qu'elles soient liées à des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU ou à un nouveau siège d'exploitation
- Les ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) liées à une exploitation agricole
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions, ouvrages, installations et aménagements liés ou nécessaires à l'exploitation du réseau autoroutier et à sa mise en sécurité, sous condition d'une bonne intégration dans leur environnement, ainsi que les exhaussement et affouillement du sol qui leur sont liés
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Sont autorisés sous conditions dans le sous-secteur Apv :

- L'ensemble des constructions, ouvrages et équipements techniques d'infrastructure d'énergie renouvelable nécessaires au bon fonctionnement de parcs photovoltaïques
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions, ouvrages, installations et aménagements liés ou nécessaires à l'exploitation du réseau autoroutier et à sa mise en sécurité, sous condition d'une bonne intégration dans leur environnement, ainsi que les exhaussement et affouillement du sol qui leur sont liés
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire

doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

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

Tout nouvel accès direct la RD4085 / RN85 est rigoureusement interdit.

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

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

ARTICLE A 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution publique, l'alimentation en eau potable doit être réalisée à partir de captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations. La qualité de cette eau devra être reconnue potable par un laboratoire agréé.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le recours à un dispositif d'assainissement individuel est exigé.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Les effluents des installations classées autorisées doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

5 - Rappel

La commune ne prendra pas en charge l'extension des réseaux.

Les raccordements aux réseaux établis sous la voie publique à laquelle les constructions ont accès se réalisera soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage. Dans tous les cas, les frais de raccordements ne sont pas pris en charge par la commune.

ARTICLE A 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 75m de l'axe de la RN85
- 25m de l'axe de la RD4085 pour les bâtiments d'exploitation agricole
- 100m de l'axe de l'A51, hors sous-secteur Apv
- 25m de l'axe de l'A51 dans le sous-secteur Apv
- 15m de l'axe des autres voies départementales
- 4m de l'alignement des autres voies publiques et chemins ruraux
- 200m des limites des zones UA, UB, UC, UD, 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd et 2AU
- 35 m de l'axe de la RD 4085 pour les habitations

Les dispositions concernant les routes départementales ne s'appliquent pas sous réserve que la distance de sécurité (4 m à partir du bord de la chaussée) soit respectée et qu'un dispositif de protection à la charge du pétitionnaire soit mis en place.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Des adaptations sont possibles pour les installations techniques nécessaires aux services publics.

ARTICLE A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter :

- en respectant un retrait minimum de 4m par rapport aux limites séparatives
- à une distance minimale de 200m des limites des zones UA, UB, UC, UD, 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd et 2AU

Les constructions et installations d'intérêt collectif doivent s'implanter :

- soit sur la limite séparative
- soit en respectant un retrait minimum de 4m par rapport aux limites séparatives

ARTICLE A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions (y compris les annexes) situées sur une même propriété doivent :

- soit être accolées
- soit être distantes d'au minimum 4m

De plus, les annexes doivent être implantées dans un rayon de 20m autour de la construction principale.

ARTICLE A 9 – Emprise au sol

Non réglementée.

ARTICLE A 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7m à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation
- 10m à l'égout du toit pour les autres constructions

ARTICLE A 11 – Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les clôtures devront respecter le règlement joint en annexe.

ARTICLE A 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 – Espaces libres et plantations

Dans les sous-secteurs Apv, les arbres et arbustes formant des massifs ou des cordons végétaux seront conservés.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

« La zone **N** est une zone à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend un sous-secteur Nci ayant vocation à accueillir le cimetière et sa future extension, un sous-secteur Nca ayant vocation à accueillir une carrière, un sous-secteur Nd correspondant au lit de la Durance et un sous-secteur Npv ayant vocation à accueillir un parc photovoltaïque. »

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions en zone N, hormis dans les sous-secteurs Nci, Nd, Nca et Npv :

- Les constructions et installations nouvelles à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agro-sylvo-pastorale et forestière à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort, ainsi que l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 150 m² de surface de plancher après extension(s) et dans la mesure où l'extension est disposée en continuité de l'existant
- Les annexes à l'habitation sous réserve que :
 - o l'emprise au sol des annexes (correspondant à la somme des emprises au sol de toutes les annexes) est limitée à 50% de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation
 - o les annexes soient implantées dans un rayon de 20m autour de la construction à usage d'habitation
- Les piscines sous réserve qu'elles soient liées à des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions, ouvrages, installations et aménagements liés ou nécessaires à l'exploitation du réseau autoroutier et à sa mise en sécurité, sous condition d'une bonne intégration dans leur environnement, ainsi que les exhaussement et affouillement du sol qui leur sont liés
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone

Sont autorisés sous conditions dans le sous-secteur Nci :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du cimetière
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone

Sont autorisés sous conditions en zone Nca :

- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à l'exploitation des richesses du sous-sol
- Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation de carrière
- Les ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) nécessaires à l'exploitation de carrière
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Sont autorisés sous conditions dans le sous-secteur Nd :

Les occupations de sol définies à l'article R414-27 du Code de l'Environnement (régime d'autorisation propre à Natura 2000)

Sont autorisés sous conditions dans le sous-secteur Npv :

- L'ensemble des constructions, ouvrages et équipements techniques d'infrastructure d'énergie renouvelable nécessaires au bon fonctionnement de parcs photovoltaïques, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions, ouvrages, installations et aménagements liés ou nécessaires à l'exploitation du réseau autoroutier et à sa mise en sécurité, sous condition d'une bonne intégration dans leur environnement, ainsi que les exhaussements et affouillements du sol qui leur sont liés.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

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

Tout nouvel accès direct la RD4085 / RN85 est rigoureusement interdit.

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

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

ARTICLE N 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution publique, l'alimentation en eau potable doit être réalisée à partir de captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations. La qualité de cette eau devra être reconnue potable par un laboratoire agréé.

2 – Assainissement – Eaux usées

Le recours à un dispositif d'assainissement individuel est exigé.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Les effluents des installations classées autorisées doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

5 - Rappel

La commune ne prendra pas en charge l'extension des réseaux.

Les raccordements aux réseaux établis sous la voie publique à laquelle les constructions ont accès se réalisera soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage. Dans tous les cas, les frais de raccordements ne sont pas pris en charge par la commune.

ARTICLE N 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 100m de l'axe de l'A51 dans la zone N, hors sous-secteur Npv
- 30m de l'axe de l'A51 dans le sous-secteur Npv
- 75m de l'axe de la RN85 / RD4085
- 15m de l'axe des autres voies départementales
- 4m de l'alignement des autres voies publiques et chemins ruraux

Les dispositions concernant les routes départementales ne s'appliquent pas sous réserve que la distance de sécurité (4 m à partir du bord de la chaussée) soit respectée et qu'un dispositif de protection à la charge du pétitionnaire soit mis en place.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Des adaptations sont possibles pour les installations techniques nécessaires aux services publics.

ARTICLE N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 4m par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations d'intérêt collectif doivent s'implanter :

- soit sur la limite séparative
- soit en respectant un retrait minimum de 4m par rapport aux limites séparatives

ARTICLE N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions (y compris les annexes) situées sur une même propriété doivent :

- soit être accolées
- soit être distantes d'au minimum 4m

De plus, les annexes doivent être implantées dans un rayon de 20m autour de la construction principale.

ARTICLE N 9 – Emprise au sol

Non réglementée.

ARTICLE N 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7m à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation
- 10m à l'égout du toit pour les autres constructions

ARTICLE N 11 – Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les clôtures devront respecter le règlement joint en annexe.

ARTICLE N 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques

ARTICLE N 13 – Espaces libres et plantations

Dans le sous-secteur Npv, les arbres et arbustes formant des massifs ou des cordons végétaux seront conservés.

ANNEXES

DEFINITIONS

Les 9 destinations d'occupation du sol reconnues au titre de l'article R123-9-14 du Code de l'Urbanisme sont :

- l'habitat,
- l'hébergement hôtelier,
- les bureaux,
- les commerces,
- l'artisanat,
- l'industrie,
- l'exploitation agricole ou forestière,
- les entrepôts,
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ICPE : installation classée pour la protection de l'environnement.

Construction principale : bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de construction ayant la même fonction.

Annexe : bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière ; exemples : garage, abri de jardin/à vélo, piscine...

Limites séparatives : limites entre propriétés privées ; elles sont de deux types : les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques et les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

Emprise au sol : sont comptabilisées la projection au sol les constructions couvertes (habitation, garages, pool house, local technique, cuisine d'été...), les piscines et les terrasses surélevées couvertes ou non

Hauteur : la hauteur est mesurée verticalement entre le terrain naturel et l'égout du toit, le faîtage ou l'acrotère.

Faîtage : intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

Egout du toit : limite basse d'un pan de toiture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Acrotère : couronnement d'un mur au-dessus d'une terrasse ou d'un toit.

Arbres de hautes tiges : arbre ayant une taille moyenne minimum de 7 mètres à l'âge adulte.

Espaces libres : espaces correspondant à la surface du terrain nu non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

COS : coefficient d'occupation du sol : rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits sur un terrain par rapport à la surface de ce terrain.

Surface de plancher : la « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. Un décret précisera les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi qu'une part des surfaces de plancher des immeubles collectifs ;

REGLEMENT RELATIF AUX CLOTURES

1. PREAMBULE

Le traitement des limites de propriété joue un rôle très important dans l'insertion paysagère du bâti. On néglige trop souvent cet aspect parce qu'il vient en dernier dans la mise en œuvre, mais la qualité paysagère du projet repose pour une grande part sur la qualité de la clôture marquant les limites parcellaires : mur, grille, grillage, haie. Une attention particulière doit donc être portée sur le traitement de ces limites, notamment sur la limite avec l'espace public qui participe grandement à la qualité du paysage communal.

2. EXTRAIT DU CODE DE L'URBANISME

Pour les murs et murs-bahuts :

- D'une hauteur supérieure ou égale à 2 mètres (R.421-9e du CU) > Déclaration Préalable,
- De moins de 2 mètres de hauteur sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du CU (se reporter ci-dessous pour les murs et murs-bahuts constitutifs des clôtures), hors secteur sauvegardé ou site classé (R.421-2f du CU) > Aucune autorisation,
- De soutènement (R.421-3a du CU) > Aucune autorisation,
- Quelle que soit la hauteur en secteur sauvegardé, site classé, réserves naturelles, espace ayant vocation à être classé en parc national (R.421-11b du CU) > Déclaration Préalable.

Pour les clôtures :

- Situées dans secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, dans un site inscrit ou un site classé, en secteur délimité par un Plan Local d'Urbanisme ou en partie de commune dont le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. (R.421-12 du CU) > Déclaration Préalable,
- Autres que celles citées ci-dessus et les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière (R.421-2g du CU) > Aucune autorisation.

3. - REGLEMENT – MURS DE CLOTURE

Article 1 : Règles générales

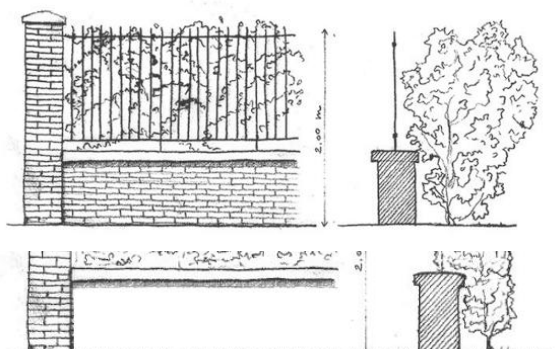
- L'emploi sans enduit, des matériaux tels que murs béton, parpaings, briques et interdit.
- De préférence, les murs anciens en pierre existants doivent être conservés et/ou restaurés.

Article 2 : Définition des clôtures

Article 2-1 : Mur, Mur-bahut et mur de soutènement (*)

Constitué de matériaux pleins. Pouvant constituer l'intégralité de la clôture ou uniquement sa partie basse surélevée d'un ouvrage, soit :

- d'une grille



- d'un grillage

(*) Mur de soutènement : applicable au mur de soutènement si ce dernier constitue tout ou partie de la clôture.

Article 2-2 : Grille ou grillage

Constitué de grille « panneau rigide » ou grillage « souple »

Article 2-3 : Haie végétale

Ce type de clôture est réglementé par l'article 671 du Code Civil.

Article 3 : Hauteurs des clôtures

Les hauteurs s'entendent à partir du niveau du sol (niveau de référence).

Article 3-1 : En limite séparative

Elles doivent être traitées avec soin.

Elles ne pourront dépasser une hauteur maximale de **1,60 mètres** pour les murs pleins et murs de soutènement (*) à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Elles ne pourront dépasser une hauteur maximale de **1,80 mètres** pour les clôtures constituées :

- d'un murs-bahut surélevé d'une grille ou d'un grillage et éventuellement doublé d'une haie vive. La hauteur maximale de la partie basse est fixée à 0,80 mètre. La partie haute complète la hauteur restante sans pouvoir dépasser 1,80 mètres. Cette hauteur permet de protéger la maison des regards sans toutefois fermer le paysage urbain.
- d'une grille ou d'un grillage. La hauteur de 1,80 mètres maximum permet de protéger la maison des regards sans toutefois fermer le paysage urbain.

Article 3-2 : A l'alignement en bordure de la RD503, de la RD951, des voies communales, chemins communaux et voies d'accès privées.

Elles doivent être traitées avec soin, dans tout les cas elles ne pourront dépasser une hauteur maximale de :

- **1,20 mètres**, quelque soit le type de clôture, dans les zones de circulation routière telles que :
 - Les dispositifs de retournement en « Y » ou en « T » des voies sans issue,
 - Les courbes ou virages.
- **1,60 mètres** pour les murs pleins et murs de soutènement (*), sur les portions droites des routes, voies et chemins, à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.
- **1,80 mètres** pour les clôtures qui, sur les portions droites des routes, voies et chemins, sont constituées :
 - d'un murs-bahut surélevé d'une grille ou d'un grillage et éventuellement doublé d'une haie vive. La hauteur maximale de la partie basse est fixée à 0,80 mètre. La partie haute complète la hauteur restante sans pouvoir dépasser 1,80 mètres. Cette hauteur permet de protéger la maison des regards sans toutefois fermer le paysage urbain. Dans le cas d'un mur doublé d'une haie végétale, la hauteur de cette dernière ne doit pas dépasser la hauteur totale de la clôture.

- d'une grille ou d'un grillage. La hauteur de 1,80 mètres maximum permet de protéger la maison des regards sans toutefois fermer le paysage urbain. Dans le cas d'une clôture doublée d'une haie végétale, la hauteur de cette dernière ne doit pas dépasser la hauteur de la grille ou du grillage.

Article 4 : Adaptation au relief

Les pentes de terrains, de voies et chemins communaux nécessitent parfois une adaptation de la clôture au relief. Lorsque les routes, voies ou chemins sont en pentes, la clôture ne doit pas suivre la pente, mais se décrocher en redents successifs pour la rattraper, et ainsi conserver l'horizontalité du couronnement du mur et des lisses de la grille.

exemple :






Article 5 : Restauration des clôtures





La restauration des clôtures à l'identique n'est pas soumise à déclaration à condition de conserver les dispositions d'origines (matériaux et proportions). Dans ce cas, une lettre d'information simple sera alors adressée au service urbanisme de la commune.





Article 6 : Exclusions





- Les clôtures liées aux équipements d'intérêt collectif, ainsi que dans les zones Apv et Npv pourront atteindre une hauteur maximale de 2,50m et comporter un simple grillage dont les mailles devront être larges pour permettre le passage de la petite faune (minimum 10cm).
- Ponctuellement des hauteurs supérieures seront admises uniquement pour intégrer les dispositifs techniques tels que les coffrets EDF, boîtes aux lettres. Les hauteurs devront être clairement spécifiées dans la demande d'urbanisme.
- La réalisation fortement stylisée ou l'utilisation de couleurs vives est interdite.
- La hauteur des portails et piliers n'est pas règlementée, toutefois elle devra maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.






LISTE DES ELEMENTS REMARQUABLES REPERTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5-7 DU CODE DE L'URBANISME ET REPERES AU PLAN DE ZONAGE

Numéros	Situation - Références cadastrales	Typologies	Photos
1	Les Rouvières B n°1191	Habitation de caractère présentant des qualités architecturales	
2	Les Rouvières B n°921-922	Habitation caractérisée par ses volumes typiques d'une ancienne ferme	
3	Les Rouvières B n°904	Ruine dotée d'une structure en pierres apparentes	

4	Quartier la Vicairie B n°375	Habitation de caractère présentant des qualités architecturales	
5	Quartier les Grèzes ZB n°20	Cabanon représentatif du patrimoine local	
6	Quartier les Grèzes ZB n°21	Cabanon représentatif du patrimoine local	
7	Quartier les Grèzes ZB n°162	Habitation caractérisée par ses volumes typiques d'une ancienne ferme	

8	Le Gravas A n°210-213-214- 215-216-218-219- 220-221-388	Ensemble de constructions caractérisé par ses volumes typiques d'un ancien corps de ferme et ses qualités architecturales	
9	La Bastille A n°117-118	Ensemble de constructions caractérisé par ses volumes typiques d'un ancien corps de ferme et ses qualités architecturales	
10	Les Jas ZC n°81-82	Ensemble de constructions caractérisé par ses volumes typiques d'un ancien corps de ferme et ses qualités architecturales	
11	Les Jas	Chêne	

12	Le Forest B n°1808	Lavoir représentatif du patrimoine local	
13	Le Forest	Ripisylve du Riou au niveau du hameau du Forest	
14	Le Forest	Alignement de platanes	
15	Le village Entrée de village Est, sur la RD503	Alignement de tilleuls	

16	Montagne de Lure, à l'Ouest de la commune	Massif boisé	 A landscape photograph showing a green field in the foreground, a dark, forested hillside in the middle ground, and a cloudy sky above.
17	Forêt domaniale du Prieuré	Massif boisé	 A landscape photograph showing a green field in the foreground, a forested hillside in the middle ground, and a cloudy sky above.
18	Ravin de Maurieu	Ripisylve	 A landscape photograph showing a dense forest of trees in the middle ground, with a road and a guardrail in the foreground.
19	Coteaux boisés Est des plateaux de Ponchonnière et Rouvières	Coteaux boisés	 A landscape photograph showing a dense forest of trees on a hillside, with a road and a guardrail in the foreground.
20	Ravin de la Redonette	Ripisylve	 A landscape photograph showing a green field in the foreground, a road, and a forested hillside in the middle ground, with a cloudy sky above.