Département des Vosges
Commune de VAGNEY

REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU

REGLEMENT

Modification du PLU approuvée par délibération du CM le 29 mai 2013.

Le Maire
Evelyne BERNARD

Vidal consultants

S O M M A I R E

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

ARTICLE 3 – CONSTRUCTIONS NON-CONFORMES

ARTICLE 4 –-PRINCIPE DE REDACTION DES ARTICLES 1 ET 2

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

CHAPITRE II- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

CHAPITRE III- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU

CHAPITRE II- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUE

CHAPITRE III- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

TITRE I

Dispositions Générales

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

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Vagney.

Article 2 : Division du territoire en zones

Les zones urbaines:

Il s'agit des zones urbanisées à vocation dominante d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "**U**".

Le PLU de Vagney distingue plusieurs zones urbaines :

UA : hyper-centre du bourg
UB : extension du centre ancien
UE : zone à vocation dominante d'activités économiques

Les zones à urbaniser

Il s'agit des zones non urbanisées, à vocation dominante d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, destinées à l'urbanisation future. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "**AU**".

Le PLU de Vagney présente trois types de zones à urbaniser :

1AU : zone d'urbanisation future à moyen- court terme, à vocation dominante d'habitat
1AUE : zone d'urbanisation future à moyen- court terme, à vocation dominante d'activités
2AU : zone d'urbanisation à long terme.

Les zones naturelles et forestières

Il s'agit des zones, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "**N**".

La zone naturelle N comporte 3 secteurs :

Nf : massif forestier
Nc : anciennes carrières
Nl : secteur réservé aux activités touristiques et de loisirs.

Les zones agricoles

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

Par ailleurs, le plan du règlement comporte aussi les dispositions suivantes :

Les emplacements réservés (ER)

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics sont repérés aux documents graphiques, avec un cartouche en légende qui précise, pour chacun d'eux, la destination, la superficie et le bénéficiaire de la réservation.

Article 3 : Constructions non conformes

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 des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 4 : Principe de rédaction des articles 1 et 2

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 et 2 sont implicitement autorisées. Sauf en cas d'interdiction générale à l'article 1.

TITRE II

Dispositions Applicables aux Zones

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Nota : les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 ou 2 sont admises sans conditions.

ARTICLE 1 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

1. Toute construction et installation qui présente un caractère incompatible avec la vocation principale (l'habitat) de la zone.
2. Les constructions à usage :
   - industriel,
   - agricole à vocation d'élevage,
3. Les carrières.
4. Les caravanes isolées
5. Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
6. Les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
7. Les installations et travaux divers suivants :
   - les parcs d'attraction,
8. Les dépôts de matériaux usagés.
9. L'installation d'antennes relais de téléphonie mobile.

ARTICLE 2 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans toute à la zone à l'exception de la zone inondable

1. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article R421-27 du Code de l'Urbanisme
2. L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée de toute construction ou installation existante non admise dans la zone à condition qu'ils soient compatibles avec le voisinage de l'habitat, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone et à la conservation des perspectives monumentales.
3. Les constructions à usage de commerces, de bureaux et services, d'artisanat, agricole (sauf élevage), agricole de type familial[1] , à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone.

[1] *Cf définition en Annexe du présent document*

4. Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux et les garages collectifs de caravanes à condition qu'ils se situent dans des volumes déjà existants à l'approbation du présent PLU.
5. Les aires de jeux et de sport à condition qu'ils ne soient pas motorisés
6. Les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone :

- les aires de stationnement,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service.

Uniquement dans la zone inondable

Sont autorisées les reconstructions et les modifications de destination des locaux sans création de logement supplémentaire et sans augmentation de l'emprise au sol ainsi que les constructions annexes limitées à 50m² au sol, à condition que leurs parties situées sous le niveau des plus hautes eaux, lorsqu'elles ne sont pas traitées par des cuvelages étanches, prévoient une occupation compatible avec la montée des eaux et lorsque les reconstructions et les modifications de destination des locaux n'accentuent pas les risques d'inondations pour les parcelles voisines.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UA- ACCES ET VOIRIE

I – ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

II – VOIRIE

1. Les voiries publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur largeur minimale est fixée à 4 mètres.
2. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 UA- DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
En cas d'impossibilité technique, l'assainissement individuel est autorisé sous réserve de se conformer à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques ou industrielles
Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales
Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales (ex : capacité des tuyaux adaptés).
Les apports d'eaux pluviales dans le réseau doivent être minimisés lorsque celui-ci existe.
Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière peuvent être imposés lorsque le réseau est insuffisant.

III – AUTRES RESEAUX

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 UA- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Dispositions générales

I – Cas des emprises publiques et des voies routières

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

1. Sauf dispositions contraires figurant sur les documents graphiques, la façade de toute construction principale à usage d'habitation doit être édifiée dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes.
2. Par ailleurs, si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, les nouvelles constructions devront s'implanter en respectant les prescriptions édictées dans les Orientations d'Aménagement.
4. En cas d'implantation à l'alignement, les saillies sur façades surplombant le domaine public sont interdites, à l'exception des débords de toitures et des auvents traditionnels sur pignons.
5. Les constructions annexes ainsi que les constructions à usage d'activités peuvent s'implanter sans condition particulière à l'arrière de la construction principale.

II – Cas de tous les chemins, cours d'eau

Toute construction et installation devra s'implanter suivant un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'axe des chemins et de 4 mètres par rapport aux fossés et de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Dispositions particulières

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

ARTICLE 7 UA- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE 8 UA- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété devra respecter les modalités définies dans les Orientations d'Aménagement.
2. Toutefois, une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 9 UA- EMPRISE AU SOL

Uniquement dans la zone inondable

L'emprise au sol des constructions annexes est limitée à 50m² au sol.

ARTICLE 10 UA- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.
2. La hauteur maximale des constructions principales est limitée à 9 mètres à l'égout ou 12 mètres au faîtage.

3. La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 5 mètres au faîtage.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :
1. Aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée
2. Aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

ARTICLE 11 UA - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières
Les dispositions particulières ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Architecture
1. En règle générale, les copies d'architecture étrangère à la région sont interdites.
2. Le bâtiment devra être implanté et conçu en respectant le terrain naturel. Seules des transformations minimes du terrain naturel sont admises.
3. Toutes les façades maçonnées des constructions principales devront être enduites, ou recouvertes d'un bardage bois.
4. L'utilisation pour les façades des constructions principales de couleurs vives et agressives est interdite ; seuls sont autorisés les enduits couleur pastel. Les façades devront en outre, être entretenues et présenter un aspect soigné.
5. Les matériaux utilisés pour les constructions annexes et dépendances doivent être homogènes avec ceux utilisés pour les constructions principales ; toutefois, le bois est autorisé.

Toitures
1. Les volumes principaux des toitures comporteront deux pans dont la pente sera de 35° maximum. Néanmoins et uniquement, pour des

contraintes techniques liées à la pose de panneaux solaires, la pente de toiture pourra être adaptée.
2. Les toits terrasse sont interdits à l'exception des terrasses accessibles depuis le volume principal et accolées à ce dernier.
3. Les parties de toitures comportant des volumes secondaires rattachés au volume principal de la construction tel que garage, loggia, véranda, extension,… ne sont pas réglementées.
4. La pente des toitures des constructions annexes n'est pas réglementée.
5. A l'exception des volumes secondaires et des panneaux solaires, la couleur des matériaux de toitures devra rappeler celle de la terre cuite rouge à brun ou brun-flammé ou l'ardoise (ex : le noir est interdit).
6. Sont toutefois autorisés les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïques,.) qui seront préférentiellement intégrés à la toiture.
7. Les tuiles de type « canal » ou méditerranéen sont interdites
8. Pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique, il peut être dérogé aux dispositions particulières relatives aux toitures pour des motifs liés à une réduction de la consommation énergétique.

Clôtures
1. La hauteur maximale de la clôture, côté rue, est fixée à 1.20 mètre dont 1/3 maximum d'éventuel mur bahut.
2. La hauteur maximale de la clôture sur les autres limites séparatives est fixée à 2 mètres.
3. Les clôtures devront être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales.
4. Les clôtures végétales sont autorisées à l'exception des résineux, côté rue.
5. Les murs de soutènement sont admis uniquement lorsqu'ils sont nécessaires à rattraper la déclivité naturelle du terrain.
6. Les murs en agglomérés devront être enduits.
7. Les matériaux utilisés devront être nobles et traditionnels et traduire le caractère rural du bourg.
8. La hauteur de la clôture peut être limitée à un mètre ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

Sols non bâtis
Le revêtement au sol des espaces non bâtis (hors accès) devra préférentiellement maintenir une certaine perméabilité du sol (ex : gravillon, enduit drainant, pavé ouvert,…).

ARTICLE 12 UA- STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², y compris les accès.

ARTICLE 13 UA- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UA- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Nota : les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 ou 2 sont admises sans conditions.

ARTICLE 1 UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

1. Toute construction et installation qui présente un caractère incompatible avec la vocation principale (l'habitat) de la zone.
2. Les constructions à usage :
   - industriel,
   - agricole à vocation d'élevage,
3. Les carrières.
4. Les caravanes isolées
5. Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
6. Les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
7. Les installations et travaux divers suivants :
   - les parcs d'attraction,
8. Les dépôts de matériaux usagés.
9. L'installation d'antennes relais de téléphonie mobile.

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

Dans toute la zone à l'exception de la zone inondable

1. L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée de toute construction ou installation existante non admise dans la zone à condition qu'ils soient compatibles avec le voisinage de l'habitat, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone et à la conservation des perspectives monumentales.
3. Les constructions à usage de commerces, de bureaux et services, d'artisanat, agricole (sauf élevage), agricole de type familial[2] , à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone.
4. Les garages collectifs de caravanes à condition qu'ils se situent dans des volumes déjà existants à l'approbation du présent PLU.
5. Les aires de jeux et de sport à condition qu'ils ne soient pas motorisés

[2] *Cf définition en Annexe du présent document*

6. Les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone :

- les aires de stationnement,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service.

Uniquement dans la zone inondable

Sont autorisées les reconstructions et les modifications de destination des locaux sans création de logement supplémentaire et sans augmentation de l'emprise au sol ainsi que les constructions annexes n'excédant pas 50m² au sol, à condition que leurs parties situées sous le niveau des plus hautes eaux, lorsqu'elles ne sont pas traitées par des cuvelages étanches, prévoient une occupation compatible avec la montée des eaux et lorsque les reconstructions et les modifications de destination des locaux n'accentuent pas les risques d'inondations pour les parcelles voisines.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UB- ACCES ET VOIRIE

I – ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

II – VOIRIE

1. Les voiries publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur largeur minimale est fixée à 4 mètres.

2. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 UB- DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
En cas d'impossibilité technique, l'assainissement individuel est autorisé sous réserve de se conformer à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques ou industrielles
Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales
Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales (ex : capacité des tuyaux adaptés).
Les apports d'eaux pluviales dans le réseau doivent être minimisés lorsque celui-ci existe.
Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière peuvent être imposés lorsque le réseau est insuffisant.

III – AUTRES RESEAUX

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 UB - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Dispositions générales

I – Cas des emprises publiques et des voies routières

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

1. Sauf dispositions contraires figurant sur les documents graphiques, toute façade construction principale doit être édifiée suivant un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes.
2. Par ailleurs, si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, les nouvelles constructions devront s'implanter en respectant les prescriptions édictées dans les Orientations d'Aménagement.
3. Les constructions annexes ainsi que les constructions à usage d'activités peuvent s'implanter sans condition particulière à l'arrière de la construction principale.

II – Cas de tous les chemins, cours d'eau

Toute construction et installation devra s'implanter suivant un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'axe des chemins et de 4 mètres par rapport aux fossés et de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Dispositions particulières

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

ARTICLE 7 UB- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE 8 UB- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété devra respecter les modalités définies dans les Orientations d'Aménagement.
2. Toutefois, une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 9 UB- EMPRISE AU SOL

Uniquement dans la zone inondable

L'emprise au sol des constructions annexes est limité&e à 50m² au sol.

ARTICLE 10 UB - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.
2. La hauteur maximale des constructions principales est limitée à 9 mètres à l'égout principal de la toiture et 12 mètres au faîtage.
3. La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 5 mètres au faîtage.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :
.Aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, pour lesquels la hauteur n'est pas limitée
.Aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

ARTICLE 11 UB - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières
Les dispositions particulières ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Architecture
1. En règle générale, les copies d'architecture étrangère à la région sont interdites.
2. Le bâtiment devra être implanté et conçu en respectant le terrain naturel. Seules des transformations minimes du terrain naturel sont admises.
3. Les façades maçonnées des constructions principales devront être enduites.
4. L'utilisation pour les façades des constructions principales de couleurs vives et agressives est interdite ; seuls sont autorisés les enduits couleur pastel. Les façades devront en outre, être entretenues et présenter un aspect soigné.
5. Les matériaux utilisés pour les constructions annexes et dépendances doivent être homogènes avec ceux utilisés pour les constructions principales ; toutefois, le bois est autorisé.

Toitures
1. Les toitures pyramidales (type mine de crayon) sont interdites.
2. A l'exception des toitures terrasse, la couleur des matériaux de toitures devra rappeler celle de la terre cuite rouge à brun ou brun-flammé ou l'ardoise (ex : le noir est interdit).
3. Sont toutefois autorisés les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïques,.) qui seront préférentiellement intégrés à la toiture.
4. Les tuiles de type « canal » ou méditerranéen sont interdites

Clôtures
1. La hauteur maximale de la clôture, côté rue, est fixée à 1.20 mètre dont 1/3 maximum d'éventuel mur bahut.
2. La hauteur maximale de la clôture sur les autres limites séparatives est fixée à 2 mètres.
3. Les clôtures végétales sont autorisées à l'exception des résineux, côté rue.
4. En cas d'utilisation de grillage, ce dernier devra obligatoirement être posé sur un mur bahut.

4. Les murs de soutènement sont admis uniquement lorsqu'ils sont nécessaires à rattraper la déclivité naturelle du terrain.
5. Les murs en agglomérés devront être enduits.
6. Les matériaux utilisés devront être nobles et traditionnels et traduire le caractère rural du bourg.
7. La hauteur de la clôture peut être limitée à 1 mètre ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

Sols non bâtis
Le revêtement au sol des espaces non bâtis (hors accès) devra préférentiellement maintenir une certaine perméabilité du sol (ex : gravillon, enduit drainant, pavé ouvert,…).

ARTICLE 12 UB- STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², y compris les accès.
3. Pour les logements de :
- 70m² ou moins : 2 places de stationnement seront demandées (garage compris)
- de plus de 70m² : 3 places de stationnement seront demandées (garage compris)
4. Immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs publics et privés, professions libérables, etc.. : 4 emplacements par 100m² de plancher hors œuvre nette.
5. Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférence, etc…: 4 emplacements par 100m² de plancher hors œuvre nette
6. Commerces, artisanat et divers de plus de 50m² de surface de vente :
- entre 50 et 200m² de surface de plancher hors œuvre nette : 2 emplacements
- plus de 200m² de surface de plancher hors œuvre nette : 2,5 emplacements pour 100m² de surface de plancher hors œuvre nette
7. Etablissements industriels : 3 emplacements pour 100m² de surface hors œuvre nette
8. Etablissements hospitaliers et cliniques : 5 emplacements pour 10 lits
9. Etablissement d'enseignement : 2 emplacements par classe. Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
10. Hôtels et restaurants : 7 emplacements pour 10 chambres et 1 emplacement pour 10m² de restaurant.

ARTICLE 13 UB- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UB - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Nota : les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 ou 2 sont admises sans conditions.

ARTICLE 1 UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

1. Les constructions à usage agricole, et agricole à usage familial.
2. Les carrières.
3. Les caravanes isolées
4. Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
6. Les aires de jeux et de sport.
7. Les installations et travaux divers suivants :
- les parcs d'attraction,
8. Les dépôts de matériaux usagés.
9. L'installation de poteaux et pylônes servant de support pour les relais de téléphonie mobile, dont la hauteur est supérieure à 6 mètres.

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

Dans toute la zone, à l'exception de la zone inondable

1 – l'aménagement, la réfection et l'extension mesurée de toute construction ou installation existante non admise dans la zone à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.
2 – les constructions à usage d'habitation, à condition :
- Qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements et services généraux de la zone
- Que ces constructions et leurs annexes soient édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités
- Qu'il s'agisse de programmes mixtes habitat collectif/commerces et/ou artisanat, dans le cadre d'une reconversion de friche industrielle, que la totalité de la zone UE concernée soit reconvertie et que les surfaces crées pour l'habitat comportent au moins 20 % destinés au logement social ou conventionné

3 – les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone :

- Les aires de stationnement,
- Les affouillements et exhaussements du sol
- Les dépôts de véhicules, neufs ou usagés, à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service

Uniquement dans la zone inondable

Sont autorisées les reconstructions et les modifications de destination des locaux sans création de logement supplémentaire et sans augmentation de l'emprise au sol ainsi que les constructions annexes n'excédant pas 50m² au sol, à condition que leurs parties situées sous le niveau des plus hautes eaux, lorsqu'elles ne sont pas traitées par des cuvelages étanches, prévoient une occupation compatible avec la montée des eaux et lorsque les reconstructions et les modifications de destination des locaux n'accentuent pas les risques d'inondations pour les parcelles voisines.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UE- ACCES ET VOIRIE

I – ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

II – VOIRIE

1. Les voiries publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur largeur minimale est fixée à 8 mètres, dont 5 mètres au moins de chaussée.
2. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 UE - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
En cas d'impossibilité technique, l'assainissement individuel est autorisé sous réserve de se conformer à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques ou industrielles
Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales
Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales (ex : capacité des tuyaux adaptés).
Les apports d'eaux pluviales dans le réseau doivent être minimisés lorsque celui-ci existe.
Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière peuvent être imposés lorsque le réseau est insuffisant.

III – AUTRES RESEAUX

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 UE - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

I – Cas des emprises publiques et des voies routières

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

1. Sauf dispositions contraires figurant sur les documents graphiques, toute construction principale doit être édifiée suivant un recul minimal de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes,
2. Par ailleurs, si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, les nouvelles constructions devront s'implanter en respectant les prescriptions édictées dans les Orientations d'Aménagement.
3. Les constructions annexes ainsi que les constructions à usage d'activités peuvent s'implanter sans condition particulière à l'arrière de la construction principale.

II – Cas de tous les chemins, cours d'eau

Toute construction et installation devra s'implanter suivant un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'axe des chemins et de 4 mètres par rapport aux fossés et de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Dispositions particulières

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

ARTICLE 7 UE- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

1. par rapport aux limites des zones à dominante résidentielle :
Toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation d'au moins 4 mètres par rapport aux limites des zones à dominante résidentielle (zone UA, UB, 1AU et 2AU).

2. par rapport aux limites des autres zones :
A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la

limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE 8 UE- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 9 UE- EMPRISE AU SOL

Uniquement dans la zone inondable

L'emprise au sol des constructions annexes est limite à 50m² au sol.

ARTICLE 10 UE- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

2. La hauteur maximale des constructions principales est limitée à 9 mètres à l'égout principal de la toiture et 12 mètres au faîtage.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

.Aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée

.Aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

ARTICLE 11 UE - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières

Les dispositions particulières ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Architecture

1. Le bâtiment devra être implanté et conçu en respectant le terrain naturel. Seules des transformations minimes du terrain naturel sont admises.
2. Les façades maçonnées des constructions principales devront être enduites. L'utilisation du bois est préconisée.
3. Les enduits, la coloration des bardages métalliques et des huisseries, de couleur vive, agressive ou blanche sont interdits.
4. Les couleurs dominantes des matériaux devront rechercher une intégration optimale dans le milieu environnant, en utilisant des tons pastels, gris, vert ou brun ou la couleur du bois ou de la pierre.
5. Les éléments de maçonnerie devront être recouverts d'enduits dont les tons s'harmoniseront avec les couleurs dominantes citées ci-dessus.
6. Les façades et soubassements seront traités dans la même teinte et les extensions de bâtiments existants utiliseront les mêmes matériaux et les mêmes teintes.
7. Les matériaux utilisés pour les constructions annexes et dépendances doivent être homogènes avec ceux utilisés pour les constructions principales ; toutefois, le bois est autorisé.
8. La présence d'enseignes surmontant le toit des bâtiments est interdite.

Toitures

Les toitures pyramidales (type mine de crayon) sont interdites.

Clôtures

1. La hauteur maximale de la clôture est fixée à 2 mètres avec un éventuel mur bahut ne pouvant dépasser 80 cm.
2. Les clôtures végétales sont autorisées à l'exception des résineux, côté rue.
3. En cas d'utilisation de grillage, ce dernier devra obligatoirement être posé sur un mur bahut.
4. Les murs de soutènement sont admis uniquement lorsqu'ils sont nécessaires à rattraper la déclivité naturelle du terrain.
5. Les murs en agglomérés devront être enduits.
6. La hauteur de la clôture peut être limitée à 1 mètre ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

7. L'utilisation du plastique est interdite.

ARTICLE 12 UE- STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², y compris les accès.

ARTICLE 13 UE- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. Les aires de stockage non couvertes et visibles depuis le domaine public, devront être plantées et paysagées (pas de résineux).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UE- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Nota : les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 ou 2 sont admises sans conditions.

ARTICLE 1 1AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

1. Toute construction et installation qui présente un caractère incompatible avec la vocation principale (l'habitat) de la zone.
2. Les constructions à usage :
   - industriel,
   - agricole à vocation d'élevage,
3. Les carrières.
4. Les caravanes isolées
5. Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
6. Les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
7. Les installations et travaux divers suivants :
   - les parcs d'attraction,
8. Les dépôts de matériaux usagés.
9. L'installation d'antennes relais de téléphonie mobile.

ARTICLE 2 1AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

I – SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

Sont admis à condition de respecter les prescriptions édictées au paragraphe II du présent article :

1. Les constructions à usage :
   - d'habitation ;
   - de dépendances et annexes, nécessaires à la vie ou la commodité des occupants et utilisateurs de la zone ;
   - d'équipements collectifs ;
   - de commerces, de bureaux et services, d'artisanat, agricole (sauf élevage), agricole de type familial[3] , à condition qu'elles n'entraînent pas

[3] *Cf définition en Annexe du présent document*

de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone ;

2. L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée de toute construction ou installation existante non admise dans la zone à condition qu'ils soient compatibles avec le voisinage de l'habitat, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

3. Les aires de jeux et de sport à condition qu'ils ne soient pas motorisés

4. Les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone :

- les aires de stationnement,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service.

II – CONDITIONS DE L'URBANISATION

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction satisfaisant aux conditions particulières suivantes :

- la réalisation de l'opération doit respecter les Orientations d'Aménagement lorsqu'elles existent ;
- la réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés de terrains inconstructibles ;
- la réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur cohérent de l'urbanisation de la zone,
- en cas de reliquats multiples, chacun pourra être traité de manière indépendante.

Toutefois, ces conditions d'urbanisation ne s'appliquent pas aux voies et réseaux collectifs ainsi qu'aux constructions et installations liées à ces réseaux lorsqu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement de la zone.

- que les équipements suivant soient réalisés :
  . le réseau d'eau de caractéristique suffisante pour obtenir une protection incendie correcte du secteur
  . le réseau d'assainissement
  . le réseau d'eau pluviale si nécessaire
  . le réseau d'électricité
  . le réseau d'éclairage public
  . les autres réseaux câblés (téléphone, ...),

et qu'ils ne risquent pas de compromettre la santé des personnes

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 1AU - ACCES ET VOIRIE

I – ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

II – VOIRIE

1. Les voiries publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur largeur minimale est fixée à 4 mètres.
2. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 1AU - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales
Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales (ex : capacité des tuyaux adaptés).
Les apports d'eaux pluviales dans le réseau doivent être minimisés lorsque celui-ci existe.
Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière peuvent être imposés lorsque le réseau est insuffisant.
En l'absence de réseau séparatif, et en fonction des contraintes du terrain, les rejets d'eau pluviale doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs d'infiltration correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

III – AUTRES RESEAUX

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 1AU - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Dispositions générales

I – Cas des emprises publiques et des voies routières

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

1. Sauf dispositions contraires figurant sur les documents graphiques, toute façade de construction principale doit être édifiée suivant un recul minimal de 3 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes.
2. Par ailleurs, si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, les nouvelles constructions devront s'implanter en respectant les prescriptions édictées dans les Orientations d'Aménagement.
3. Les constructions annexes ainsi que les constructions à usage d'activités peuvent s'implanter sans condition particulière à l'arrière de la construction principale.

II – Cas de tous les chemins, cours d'eau, fossés

Toute construction et installation devra s'implanter suivant un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'axe des chemins et de 4 mètres par rapport aux fossés et de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Dispositions particulières

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

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

Dispositions générales

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

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

1. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété devra respecter les modalités définies dans les Orientations d'Aménagement.
2. Toutefois, une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 9 1AU - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10 1AU - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

2. La hauteur maximale des constructions principales est limitée à 9 mètres à l'égout principal de la toiture ou à 12 mètres au faîtage.

3. La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 5 mètres au faîtage.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

1. Aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, pour lesquels la hauteur n'est pas limitée

2. Aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

ARTICLE 11 1AU - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières

Les dispositions particulières ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Architecture

1. En règle générale, les copies d'architecture étrangère à la région sont interdites.
2. Le bâtiment devra être implanté et conçu en respectant le terrain naturel. Seules des transformations minimes du terrain naturel sont admises.
3. Les façades maçonnées des constructions principales devront être enduites.
4. L'utilisation pour les façades des constructions principales de couleurs vives et agressives est interdite ; seules sont autorisées les couleurs pastel.
5. Les matériaux utilisés pour les constructions annexes et dépendances doivent être homogènes avec ceux utilisés pour les constructions principales ; toutefois, le bois est autorisé.

Toitures
1. Les toitures pyramidales (type mine de crayon) sont interdites.
2. A l'exception des toitures terrasse, la couleur des matériaux de toitures devra rappeler celle de la terre cuite rouge à brun ou brun-flammé ou l'ardoise (ex : le noir est interdit).
3. Sont toutefois autorisés les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïques,.) qui seront préférentiellement intégrés à la toiture.
4. Les tuiles de type « canal » ou méditerranéen sont interdites.

Clôtures
1. La hauteur maximale de la clôture, côté rue, est fixée à 1.20 mètre dont 1/3 maximum d'éventuel mur bahut.
2. La hauteur maximale de la clôture sur les autres limites séparatives, est fixée à 2 mètres.
3. Les clôtures végétales sont autorisées à l'exception des résineux, côté rue.
4. En cas d'utilisation de grillage, ce dernier devra obligatoirement être posé sur un mur bahut.
4. Les murs de soutènement sont admis uniquement lorsqu'ils sont nécessaires à rattraper la déclivité naturelle du terrain.
5. Les murs en agglomérés devront être enduits.
6. Les matériaux utilisés devront être nobles et traditionnels et traduire le caractère rural du bourg.
7. La hauteur de la clôture peut être limitée à 1 mètre ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

Sols non bâtis
Le revêtement au sol des espaces non bâtis (hors accès) devra préférentiellement maintenir une certaine perméabilité du sol (ex : gravillon, enduit drainant, pavé ouvert,…).

ARTICLE 12 1AU - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², y compris les accès.
3. Pour les logements de :
- 70m² ou moins : 2 places de stationnement seront demandées (garage y compris)
- de plus de 70m² : 3 places de stationnement seront demandées (garage y compris)
4. Immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs publics et privés, professions libérables, etc.. : 4 emplacements par 100m² de plancher hors œuvre tel nette
5. Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférence, etc…: 4 emplacements par 100m² de plancher hors œuvre nette
6. Commerces, artisanat et divers de plus de 50m² de surface de vente :
- entre 50 et 200m² de surface de plancher hors œuvre : 2 emplacements
- plus de 200m² de surface de plancher hors œuvre : 2,5 emplacements pour 100m² de surface de plancher hors œuvre.
7. Etablissements industriels : 3 emplacements pour 100m² de surface hors œuvre nette
8. Etablissements hospitaliers et cliniques : 5 emplacements pour 10 lits
9. Etablissement d'enseignement : 2 emplacements par classe. Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
10. Hôtels et restaurants : 7 emplacements pour 10 chambres et 1 emplacement pour 10m² de restaurant.

ARTICLE 13 1AU - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 1AU - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUE

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Nota : les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 ou 2 sont admises sans conditions.

ARTICLE 1 1AUE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

1. Les constructions à usage agricole, et agricole à usage familial.
2. Les carrières.
3. Les caravanes isolées
4. Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
6. Les aires de jeux et de sport.
7. Les installations et travaux divers suivants :
- les parcs d'attraction,
8. Les dépôts de matériaux usagés.
9. L'installation de poteaux et pylônes servant de support pour les relais de téléphonie mobile, dont la hauteur est supérieure à 6 mètres.

ARTICLE 2 1AUE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

I – SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

Sont admis à condition de respecter les prescriptions édictées au paragraphe II du présent article :

1. L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée de toute construction ou installation existante non admise dans la zone à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.
2. Les constructions à usage d'habitation à condition :
   - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone) ;
   - que ces constructions et leurs annexes soient édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités.

3. Les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone :
   - les aires de stationnement,

- les affouillements et exhaussements du sol,
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service.

II – CONDITIONS DE L'URBANISATION

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction satisfaisant aux conditions particulières suivantes :

- la réalisation de l'opération doit respecter les Orientations d'Aménagement lorsqu'elles existent ;
- la réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés de terrains inconstructibles ;
- la réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur cohérent de l'urbanisation de la zone,
- en cas de reliquats multiples, chacun pourra être traité de manière indépendante.

Toutefois, ces conditions d'urbanisation ne s'appliquent pas aux voies et réseaux collectifs ainsi qu'aux constructions et installations liées à ces réseaux lorsqu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement de la zone.

- que les équipements suivant soient réalisés :
  . le réseau d'eau de caractéristique suffisante pour obtenir une protection incendie correcte du secteur
  . le réseau d'assainissement
  . le réseau d'eau pluviale si nécessaire
  . le réseau d'électricité
  . le réseau d'éclairage public
  . les autres réseaux câblés (téléphone, ...),

et qu'ils ne risquent pas de compromettre la santé des personnes

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 1AUE- ACCES ET VOIRIE

I – ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

II – VOIRIE

1. Les voiries publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur largeur minimale est fixée à 8 mètres, dont 5 mètres au moins de chaussée.
2. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 1AUE - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
En cas d'impossibilité technique, l'assainissement individuel est autorisé sous réserve de se conformer à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques ou industrielles
Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales
Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales (ex : capacité des tuyaux adaptés).
Les apports d'eaux pluviales dans le réseau doivent être minimisés lorsque celui-ci existe.
Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière peuvent être imposés lorsque le réseau est insuffisant.

III – AUTRES RESEAUX

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 1AUE - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

I – Cas des emprises publiques et des voies routières

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

1. Sauf dispositions contraires figurant sur les documents graphiques, toute construction principale doit être édifiée suivant un recul minimal de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes,
2. Par ailleurs, si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, les nouvelles constructions devront s'implanter en respectant les prescriptions édictées dans les Orientations d'Aménagement.
3. Les constructions annexes ainsi que les constructions à usage d'activités peuvent s'implanter sans condition particulière à l'arrière de la construction principale.

II – Cas de tous les chemins, cours d'eau et fossés

Toute construction et installation devra s'implanter suivant un retrait minimal de 6 mètres par rapport à l'axe des chemins et de 8 mètres par rapport aux fossés et aux berges des cours d'eau.

Dispositions particulières

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

ARTICLE 7 1AUE- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

1. par rapport aux limites des zones à dominante résidentielle :

Toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation d'au moins 4 mètres par rapport aux limites des zones à dominante résidentielle (zone UA, UB, 1AU et 2AU).

2. par rapport aux limites des autres zones :
A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE 8 1AUE- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 9 1AUE- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10 1AUE- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.
2. La hauteur maximale des constructions principales est limitée à 9 mètres à l'égout principal de la toiture ou à 12 mètres au faîtage.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

.Aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée
.Aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

ARTICLE 11 1AUE - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières
Les dispositions particulières ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Architecture
1. Le bâtiment devra être implanté et conçu en respectant le terrain naturel. Seules des transformations minimes du terrain naturel sont admises.
2. Les façades maçonnées des constructions principales devront être enduites. L'utilisation du bois est préconisée.
3. Les enduits, la coloration des bardages métalliques et des huisseries de couleur vive, agressive ou blanche, sont interdits.
4. Les couleurs dominantes des matériaux seront le vert, le bleu et le gris dans des gammes foncées et mates.
5. Les éléments de maçonnerie devront être recouverts d'enduits dont les tons s'harmoniseront avec les couleurs dominantes citées ci-dessus.
6. Les façades et soubassements seront traités dans la même teinte et les extensions de bâtiments existants utiliseront les mêmes matériaux et les mêmes teintes.
7. Les matériaux utilisés pour les constructions annexes et dépendances doivent être homogènes avec ceux utilisés pour les constructions principales ; toutefois, le bois est autorisé.
8. L'utilisation du plastique et interdite.
9. La présence d'enseignes surmontant le toit des bâtiments est interdite.

Toitures
Les toitures pyramidales (type mine de crayon) sont interdites.

Clôtures

1. La hauteur maximale de la clôture est fixée à 2 mètres avec un éventuel mur bahut ne pouvant dépasser 80 cm.
2. Les clôtures végétales sont autorisées à l'exception des résineux, côté rue.
3. En cas d'utilisation de grillage, ce dernier devra obligatoirement être posé sur un mur bahut.
4. Les murs de soutènement sont admis uniquement lorsqu'ils sont nécessaires à rattraper la déclivité naturelle du terrain.
5. Les murs en agglomérés devront être enduits.
6. La hauteur de la clôture peut être limitée à 1 mètre ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.
7. L'utilisation du plastique et interdite.

ARTICLE 12 1AUE- STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², y compris les accès.

ARTICLE 13 1AUE- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. Les aires de stockage non couvertes et visibles depuis le domaine public, devront être plantées et paysagées (pas de résineux).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 1AUE- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Nota : les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 ou 2 sont admises sans conditions.

ARTICLE 1 2AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

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

ARTICLE 2 2AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les constructions et ouvrages techniques liés à ces réseaux à condition qu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement global de la zone.
2. Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés aux constructions, installations ou ouvrages autorisées dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 2AU - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE 4 2AU - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE 5 2AU - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 6 2AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les occupations du sol autorisées pourront s'implanter à l'alignement ou en recul.

ARTICLE 7 2AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les occupations du sol autorisées pourront s'implanter à l'alignement ou en recul.

ARTICLE 8 2AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE 9 2AU - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10 2AU - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 11 2AU - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

ARTICLE 12 2AU - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 13 2AU - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 2AU - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE VII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Nota : les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 ou 2 sont admises sans conditions.

ARTICLE 1 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature et de toute destination non mentionnées à l'article 2 N.

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

Dans toute la zone (secteurs inclus) à l'exception de la zone inondable :

1. Les constructions et installations d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
2. Les installations et travaux divers, à condition qu'il s'agisse d'aires de stationnement, ou d'affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et installations autorisées dans la zone.
3. Les abris de pâture, de chasse, de pêche et de stationnement ou nécessaires à l'entretien des sites pastoraux, sylvicoles, à condition que leur surface au sol ne dépasse pas 40 m^2 et leur hauteur 4.5 mètres.
4. Le changement d'affectation d'un bâtiment existant dans la zone, à condition qu'il ne porte pas atteinte au caractère de la zone.

En outre, uniquement dans la zone N et le secteur Nf

1. L'aménagement, la réfection ou l'extension de toute construction existante dans la limite de 50m² de SHON et à raison d'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.
2. Les constructions annexes liées à la construction existante à condition qu'elles ne dépassent pas un total de 40m² de SHON au sol par unité foncière.
3. Les constructions et installations nécessaires à l'entretien et exploitation de la forêt.
4. Les abris de chasse à condition qu'ils soient démontables, qu'ils n'excèdent pas une hauteur totale de 4.5m
5. Les abris pour randonneurs à condition qu'ils soient en bois et qu'ils n'excèdent pas une hauteur totale de 4.5m et qu'ils soient limités à 40m² au sol.

En outre et uniquement dans le secteur Nℓ

Sont autorisés dans la limite des réseaux existants :

- l'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes,
- toute nouvelle construction et installation à vocation sportive, de loisirs, touristique y compris l'hébergement,
- les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes,
- les aires de jeux, de sport et de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les piscines.

Uniquement dans la zone inondable

Sont autorisées les reconstructions et les modifications de destination des locaux sans création de logement supplémentaire et sans augmentation de l'emprise au sol, à condition que leurs parties situées sous le niveau des plus hautes eaux, lorsqu'elles ne sont pas traitées par des cuvelages étanches, prévoient une occupation compatible avec la montée des eaux et lorsque les reconstructions et les modifications de destination des locaux n'accentuent pas les risques d'inondations pour les parcelles voisines.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 N - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de la sécurité des usagers (visibilité au débouché notamment).

II – VOIRIE

Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 4 N - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
En cas d'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier devront préalablement être autorisés et réalisés dans les conditions fixées par la réglementation.

II. ASSAINISSEMENT

Eaux usées à usage domestique
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'absence de réseau public, l'assainissement individuel est autorisé sous réserve de se conformer à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales
Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisé par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Eaux usées non domestiques ou industrielles
Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

III. AUTRES RESEAUX

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 N - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Dispositions générales

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Dans toute la zone et tous les secteurs
Toute construction ou installation doit s'implanter suivant un recul minimum de :

- 30 mètres par rapport aux limites de la zone Nf,
- 4 mètres par rapport aux fossés,
- 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau,
- 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux collectifs peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE 7 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux collectifs peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

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

Une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut sera exigée entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des abris de pâture, de chasse, de pêche ou pour les randonneurs ne pourra dépasser 40m² au sol.
2. L'extension de toute construction existante ne pourra dépasser 50m² de SHON et à raison d'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.
3. L'emprise au sol des constructions annexes ne pourra dépasser 40 m² au sol par unité foncière.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.
2. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitat est limitée à 9 mètres à l'égout principal de la toiture et à 11 mètres au faîtage.
3. La hauteur maximale des abris de pâture, de chasse, de pêche ou nécessaires à l'entretien des sites pastoraux, sylvicoles, est limitée à 4.5 mètres.

Dispositions particulières

Ne sont pas soumis aux règles précitées :

- les ouvrages spéciaux à usage agricole tels que silos, silos-tours, etc... pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
- les ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
- les aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure ou il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou

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

Dispositions particulières

Architecture

1. Des références judicieuses à l'architecture de montagne devront être utilisées pour les constructions principales.
2. Le bâtiment devra être implanté et conçu en respectant le terrain naturel. Seules des transformations minimes du terrain naturel sont admises.
3. Les façades maçonnées des constructions principales devront être enduites ou être revêtues d'un matériau rappelant l'aspect du bois.
4. L'utilisation pour les façades des constructions principales de couleurs vives et agressives ou blanche est interdite ; seules sont autorisées les enduits couleur pastel. En cas de bardage bois, les tonalités devront se rapprocher de la coloration naturelle de ce matériau.
5. La hauteur totale des constructions, mesurée au faîtage, doit être inférieure aux 2/3 de leur longueur couverte sous toiture.
6. En cas d'extension de bâtiment agricole existant ou de nouvelle construction agricole, une partie de la façade devra être réalisée en matériau rappelant l'aspect et le grain du bois.

Toiture

1. La pente de toiture des volumes principaux ne pourra être supérieure à 35°.
2. A l'exception des toitures végétalisées, les toitures terrasses pour les volumes principaux sont interdites.
3. A l'exception des toitures terrasse, la couleur des matériaux de toitures devra rappeler celle de la terre cuite rouge à brun ou brun-flammé ou l'ardoise (ex : le noir est interdit).
4. Sont toutefois autorisés les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïques,…) qui seront préférentiellement intégrés à la toiture.

Divers

Le revêtement au sol des espaces non bâtis (hors accès) devra préférentiellement maintenir une certaine perméabilité du sol (ex : gravillon, enduit drainant, pavé ouvert,…).

ARTICLE 12 N- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

ARTICLE 13 N- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 N- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Uniquement dans le secteur Nℓ

Le COS est fixé à 0.5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE VIII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature et de toute destination non mentionnées à l'article 2 A.

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

Dans toute la zone à l'exception de la zone inondable

1. Pour les bâtiments repérés au plan de zonage (trame noire), le changement de destination des constructions est possible selon les règles de l'article R.123-12 du Code de l'Urbanisme, à condition que ce changement de vocation ne compromette pas l'exploitation agricole.
2. L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions et installations existantes, si elles sont nécessaires à l'activité agricole.
3. L'aménagement, la réfection ou l'extension de toute construction autre que nécessaire à l'activité agricole, dans la limite de 50m² de SHON et à raison d'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.
4. Les nouvelles constructions et installations directement nécessaires à l'activité agricole.
5. Les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances et constructions annexes à condition :
   - qu'elles soient directement liées à l'activité,
   - que l'activité nécessite une présence permanente sur place,
   - qu'elles se situent à moins de 100 mètres des bâtiments d'activités,
   - qu'elles soient réalisées simultanément ou après le bâtiment d'activités.
6. Les constructions nécessaires à la transformation des produits issus de l'exploitation à condition que la capacité des réseaux soit suffisante et qu'elles soient liées à une exploitation agricole existante, sans constituer l'activité principale de l'exploitant.
7. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
8. Les affouillements et exhaussement de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
9. Les abris de pâture à condition qu'ils soient en bois, ouverts sur au moins un côté, et ne dépassent pas une hauteur de 4.5 mètres.

Uniquement dans la zone inondable

Sont autorisées les reconstructions et les modifications de destination des locaux sans création de logement supplémentaire et sans augmentation de l'emprise au sol, à condition que leurs parties situées sous le niveau des plus hautes eaux, lorsqu'elles ne sont pas traitées par des cuvelages étanches, prévoient une occupation compatible avec la montée des eaux et lorsque les reconstructions et les modifications de destination des locaux n'accentuent pas les risques d'inondations pour les parcelles voisines.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 A - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès, de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de la sécurité des usagers (visibilité au débouché notamment).

II – VOIRIE

Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 4 A - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
En cas d'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier devront préalablement être autorisés et réalisés dans les conditions fixées par la réglementation.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées à usage domestique
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé sous réserve de se conformer à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales
Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

ARTICLE 5 A - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Dispositions générales

I – Cas des emprises publiques et des voies routières

1. Sauf dispositions contraires figurant sur les documents graphiques, toute construction principale doit être édifiée suivant un recul minimal de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes.
2. Toutefois, pour les unités foncières situées en contrebas de la voie et quand aucune raison liée soit à la sécurité, soit à l'amélioration future de la voirie ne viendra s'opposer, cette distance peut être ramenée à 2 mètres pour tenir compte du relief.
3. Une distance de 30 mètres par rapport aux forêts soumises au régime forestier devra être respectée, pour des raisons de sécurité.

II – Cas de tous les chemins, cours d'eau, fossés et forêt

Toute construction et installation devra s'implanter suivant un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'axe des chemins et de 4 mètres par rapport aux fossés et de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE 7 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre tout point de deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 9 A - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10 A - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

1. La hauteur des constructions est mesurée, en tout point, verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.
2. La hauteur maximale des constructions agricoles est fixée à 9 mètres à l'égout principal de la toiture ou à 12 mètres au faîtage.

3. La hauteur maximale des abris de pâture est fixée à 4.5 mètres.
4. Sauf impératifs techniques, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 6 mètres à l'égout principal de la toiture, au membron ou à l'acrotère. En outre, leur hauteur totale mesurée au faîtage, doit être inférieure aux 2/3 de leur longueur couverte sous toiture.

Dispositions particulières

Ne sont pas soumis aux règles précitées :

- les ouvrages spéciaux à usage agricole tels que silos, silos-tours, etc... pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
- les ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
- les aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure ou il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

ARTICLE 11 A - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières

1. Des références judicieuses à l'architecture de montagne devront être utilisées pour les constructions principales.
2. Le bâtiment devra être implanté et conçu en respectant le terrain naturel. Seules des transformations minimes du terrain naturel sont admises.
3. Les façades maçonnées des constructions principales devront être enduites ou revêtues d'un matériau rappelant l'aspect du bois.
4. L'utilisation pour les façades des constructions principales de couleurs vives et agressives ou blanche est interdite ; seules sont autorisées les enduits couleurs pastel. En cas de bardage bois, les tonalités devront se rapprocher de la coloration naturelle de ce matériau.
5. La hauteur totale des constructions, mesurée au faîtage, doit être inférieure aux 2/3 de leur longueur couverte sous toiture.

6. Les toitures pyramidales (type mine de crayon) sont interdites.
7. En cas d'extension de bâtiment agricole existant ou de nouvelle construction agricole, les façades devront présenter une partie de la façade réalisée avec un matériau rappelant l'aspect du bois ou devra comporter un bardage rappelant l'aspect du bois.
8. La pente de toiture des volumes principaux ne pourra être supérieure à 35°.
9. A l'exception des toitures végétalisées, les toitures terrasses pour les volumes principaux sont interdites.

En outre, dispositions particulières pour les bâtiments d'exploitation agricole uniquement :

1. En cas de nouvelle construction ou d'extension de bâtiment existant, les façades devront rappeler la couleur, le grain et l'aspect du bois. L'utilisation du bois est préconisée.
2. A l'exception des toitures végétalisées, les matériaux de couverture doivent présenter des nuances de rouge à brun / brun-flammé.
4. Sont toutefois autorisés les dispositifs liés aux énergies renouvelables (3anneaux solaires, photovoltaïques,.) qui seront préférentiellement intégrés à la toiture.

Divers
Le revêtement au sol des espaces non bâtis devra préférentiellement maintenir une certaine perméabilité du sol (ex : gravillon, enduit drainant, pavé ouvert,…).

ARTICLE 12 A - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

ARTICLE 13 A - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction, et notamment les marges de recul prescrites à l'article A6, doivent être aménagées et entretenues.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 A - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ANNEXE

Définitions utiles

CONSTRUCTIONS ANNEXES

Il s'agit de toute construction ou installation non accolée au bâtiment principal et constituant donc des constructions secondaires (non habitables).

DEPENDANCES

Il s'agit de toute construction ou installation non habitable, accolée au bâtiment principal.

ELEVAGE DE TYPE FAMILIAL

Il s'agit d'élevage dont la production est destinée à la consommation familiale dans le cas des lapins, volailles, porcins et caprins ou à l'agrément de la famille.

UNITE FONCIERE

Il s'agit d'un îlot de propriété d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.