

**DEPARTEMENT DE L'ARDECHE**

**COMMUNE DE  
DEVESSET**

---

**Plan Local d'Urbanisme**  
*Révision n°1*

***REGLEMENT***

**Avril 2013**

**A**

**U**

agence hubert thiébault  
74, chemin de l'Indiennerie  
69450 saint cyr au mont d'or  
04 37 24 01 26 - f. 04 78 24 09 78  
archiurba@wanadoo.fr

# S O M M A I R E

---

<b>TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>2</b>
<b>TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>13</b>
<input type="checkbox"/> <b>CHAPITRE 2 - Dispositions applicables à la zone UA avec le secteur UAe</b>	<b>14</b>
<input type="checkbox"/> <b>CHAPITRE 2 - Dispositions applicables à la zone UH</b>	<b>20</b>
<input type="checkbox"/> <b>CHAPITRE 3 - Dispositions applicables à la zone UI</b>	<b>26</b>
<input type="checkbox"/> <b>CHAPITRE 4 - Dispositions applicables à la zone UL avec les secteurs ULc et ULr</b>	<b>32</b>
<b>TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>38</b>
<input type="checkbox"/> <b>CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone AU</b>	<b>39</b>
<input type="checkbox"/> <b>CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone AUi</b>	<b>45</b>
<b>TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>51</b>
<input type="checkbox"/> <b>CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone AU avec les secteurs Ah et As</b>	<b>52</b>
<b>TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>59</b>
<input type="checkbox"/> <b>CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone N avec les secteurs Ne, NL</b>	<b>60</b>

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

**Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions des articles R 123.4 et R. 123.9 du Code de l'Urbanisme.**

**Le présent titre I est composé de deux parties :**

**→ *Le sous-titre I, relatif aux dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire,***

**→ *Le sous-titre II, relatif aux définitions de base.***

## **SOUS-TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE**

### **Article 1 - Champ d'Application Territorial du Plan**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de DEVESSET.

Il fixe sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

Il délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

### **Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1.- Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.

2.- Les articles R 111.2, R 111.4, R 111.15, R 111.21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après :

**Article R 111-2** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**Article R 111-4** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (1).

(1) Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal (alerter M. le Directeur Régional des Affaires Culturelles - Le Grenier d'Abondance - 6, Quai Saint Vincent - 69283 LYON CEDEX 01 - ☎ 72.00.44.50).

**Article R 111-15** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

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

#### 4.- Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'urbanisme :

Les dispositions des articles L 442.9 à L 442.14 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

#### 5.- Principe de réciprocité (article L.111.3 du Code Rural)

*« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*

*Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.*

*Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.*

*Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.*

*Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »*

6.- Utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable

*« Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.*

*Le premier alinéa n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30-1 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du présent code.*

*Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. L'avis de l'architecte des Bâtiments de France est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme. Le projet de délibération est mis à la disposition du public en vue de recueillir ses observations pendant une durée d'un mois avant la réunion du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public.*

*A compter de la publication de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux deux alinéas précédents, interdirait ou limiterait l'installation des dispositifs énumérés au premier alinéa fait l'objet d'une justification particulière. »*

### **Article 3 - Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé, en zones délimitées par un tiret, et repérées au plan par les indices suivants :

## **Zones urbaines**

**Zones U** dites zones urbaines déjà urbanisées, dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et éventuellement à l'intérieur de ces zones, la localisation des terrains cultivés à protéger et inconstructibles en application de l'article L123-1-5-9° du Code de l'Urbanisme.

## **Zones à urbaniser**

**Zones AU** dites zones à urbaniser dont les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement, lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

## **Zones agricoles**

**Zones A** dites zones agricoles, équipées ou non, à protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

## **Zones naturelles et forestières**

**Zones N** dites zones naturelles et forestières, 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.

### Le Plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L 130-1 et 130-2 du Code de l'Urbanisme
- Les éléments du paysage à préserver au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme
- Les périmètres délimités au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme, au sein desquels l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable

-Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts, institués au titre de l'article L123-1-5-8° du code de l'urbanisme

-Les servitudes en vue de la réalisation de programmes de logements au titre de l'article L123-2-b du code de l'urbanisme

- Les anciens bâtiments agricoles pouvant changer de destination au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme

- Les voies le long desquelles une implantation en limite d'emprise ou à l'alignement du bâti existant est exigée

-Les périmètres de protection des captages d'eau potable

-A titre d'information : les espaces boisés non classés ; les bâtiments existants non cadastrés.

## **Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles**

Les dispositions des articles 3 à 13, sauf pour les interdictions, des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L123.1 du Code de l'Urbanisme).

## **Article 5 - Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol**

- En dehors des cas prévus par l'article R421-28 du Code de l'urbanisme, le permis de démolir s'applique dans les conditions définies à l'article R421-27 du code de l'urbanisme.

- Dans les espaces boisés classés : les coupes et abattages d'arbres sont régis selon l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

- Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation exceptés pour les bois énumérés à l'article L 311.2 du Code Forestier.

- Dans les zones archéologiques, les autorisations de construire sont soumises à l'avis du Directeur Régional des Affaires Culturelles qui pourra édicter des prescriptions spéciales pour la conservation ou la préservation d'un site.

## SOUS-TITRE II - DEFINITIONS DE BASE

### **Affouillement - exhaussement des sols :**

A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés sont soumis à déclaration de travaux.

A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares sont soumis à permis d'aménager

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager : les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés

### **Coupe et abattage d'arbres**

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

### **Défrichement**

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles

ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

## **Emplacement Réserve**

### **- Article L 123.17 du Code de l'Urbanisme**

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais fixés au L 230.1 et suivants.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard 2 ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un Plan d'Occupation des Sols peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L 13.10 et L 13.11 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

### **- Article R 123.10 du Code de l'Urbanisme**

Les emplacements réservés pour les ouvrages et les voies publics, les installations d'intérêt général ou les espaces verts sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois le propriétaire d'un terrain, dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite, et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogations.

## **Alignement**

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines quelque soit la régularité de son tracé.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le P.L.U. ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat,

des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L 111.1 et L 111.2 du Code de la Voirie Routière).

### **Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)**

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

### **Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)**

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher susceptible d'être construits par mètre carré de sol.

### **Surface de plancher**

Article R112-2 du code de l'urbanisme :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles

qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## **Annexes à l'habitation**

Les annexes sont des bâtiments isolés, de petite dimension et dont le fonctionnement est lié à la construction principale, sans usage de logement, exemples : abris de jardin, bûchers ou garages à proximité de l'habitation principale.

## **Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles (L311-1 du code rural et de la pêche maritime)**

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

## **La reconstruction à l'identique (article L 111-3 du code de l'urbanisme)**

Elle est autorisée, lorsque cette reconstruction concerne un bâtiment détruit par un sinistre, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le P.L.U. en dispose autrement, et dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **C H A P I T R E I**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

La zone UA correspond aux espaces urbanisés du village et des hameaux étoffés situés entre le village et le lac. Elle englobe la partie urbaine dense du village et de certains hameaux, où le bâti ancien est dominant, dans laquelle certaines constructions sont édifiées à l'alignement des voies. Elle englobe également des secteurs périphériques peu denses, à dominante pavillonnaire, où les constructions s'y édifient généralement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu, afin de favoriser leur densification.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

La zone UA comprend le secteur suivant :

- UAe : zone réservée aux équipements publics.

Les périmètres délimités au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme, au sein desquels l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable, englobent l'ensemble de la zone UA et du secteur UAe.

## ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les garages collectifs de caravanes
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- les constructions agricoles nouvelles
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs.
- dans le **secteur UAe** : sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées à l'article UA2.

## ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'activités, les entrepôts peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants
- Dans le **secteur UAe** uniquement : les constructions et installations devront être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- le permis de démolir s'applique aux constructions identifiées par une étoile au règlement graphique au titre de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme.

## ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

- les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la

réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus

- les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères
- les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1.) Alimentation en eau potable :**

- toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **2.) Assainissement des eaux usées :**

- toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.
- l'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### **3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales
- toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - . soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - . soit absorbées en totalité sur le terrain.

- toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles : L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Pour le bâti existant, l'autorité compétente tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain
- l'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

#### **4.) Electricité et téléphone :**

- les réseaux d'électricité et de téléphone nécessaires aux opérations doivent être établis en souterrain.

### **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- non réglementées.

### **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées par rapport à limite d'emprise des voies selon les modalités suivantes :
  - . à l'alignement ou selon un retrait de 5 mètres maximum le long des voies identifiées au règlement graphique par une succession de triangles
  - . à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à limite d'emprise le long des autres voies
- des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- . pour les équipements d'infrastructures
- . pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver le non respect par rapport à la règle.

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

- à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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. En ce qui concerne les annexes, cette distance peut être ramenée à 2 mètres
- aucun point de la construction à usage de piscine ne doit se trouver à moins de 2 mètres des limites séparatives
- des implantations différentes sont admises :
  - . pour les équipements d'infrastructures
  - . pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver le non respect par rapport à la règle.

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

- non réglementée

#### **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

- non réglementée

#### **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.

- les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres.

#### **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- il est rappelé que les articles L111-6-2 et R 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables en présence d'un PLU
- les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages
- Les mouvements de sols, exhaussements et affouillements sont limités à 1 mètre en remblai et en déblai
- Au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

#### **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

- le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et à défaut sur un terrain situé à moins de 300 mètres de ce dernier
- pour les constructions à usage de commerce, il est demandé au minimum une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente

#### **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- les espaces boisés classés, tels qu'ils figurent au règlement graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- le coefficient d'occupation des sols n'est pas fixé.

## **C H A P I T R E I I**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH**

La zone UH comprend les groupes bâtis et constructions isolées ainsi que les hameaux excentrés par rapport au village. Il comprend également le cœur du village, afin de préserver ce paysage bâti. Seule une gestion du bâti est admise en zone UH.

Les périmètres délimités au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme, au sein desquels l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable, englobent l'ensemble de la zone UH.

## **ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles soumises à conditions à l'article UH2.

## **ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- l'aménagement, l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que le changement de destination des constructions existantes
- les annexes fonctionnelles des constructions existantes dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m<sup>2</sup>
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- le permis de démolir s'applique aux constructions identifiées par une étoile au règlement graphique au titre de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE**

- les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus
- les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères
- les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

## **ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1.) Alimentation en eau potable :**

- toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **2.) Assainissement des eaux usées :**

- toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé
- l'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### **3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales
- toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - . soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - . soit absorbées en totalité sur le terrain
- toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles : L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Pour le bâti existant, l'autorité compétente tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain
- l'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

#### **ARTICLE U.H. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- non réglementées.

#### **ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées par rapport aux voies selon les modalités suivantes :
  - . 35 mètres par rapport à l'axe de la RD9
  - . 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres routes départementales
  - . à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise le long des autres voies
- des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - . pour les équipements d'infrastructures
  - . pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver le non respect par rapport à la règle.

#### **ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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. En ce qui concerne les annexes, cette distance peut être ramenée à 2 mètres

- aucun point de la construction à usage de piscine ne doit se trouver à moins de 2 mètres des limites séparatives
- des implantations différentes sont admises :
  - . pour les équipements d'infrastructures
  - . pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver le non respect par rapport à la règle.

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

- non réglementée

#### **ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL**

- non réglementée

#### **ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures
- les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur
- la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres.

#### **ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- il est rappelé que les articles L111-6-2 et R 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables en présence d'un PLU
- les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages

- Les mouvements de sols, exhaussements et affouillements sont limités à 1 mètre en remblai et en déblai
- Au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

#### **ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT**

- le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et à défaut sur un terrain situé à moins de 300 mètres de ce dernier
- pour les constructions à usage de commerce, il est demandé au minimum une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente

#### **ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- les espaces boisés classés, tels qu'ils figurent au règlement graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme

#### **ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- le coefficient d'occupation des sols n'est pas fixé.

## **C H A P I T R E   I I I**

### **D I S P O S I T I O N S   A P P L I C A B L E S   A   L A   Z O N E   U I**

La zone UI est destinée principalement à des activités :

- artisanales et aux activités commerciales qui s'y rattachent
- industrielles
- commerciales
- de service

Les périmètres délimités au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme, au sein desquels l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable, englobent l'ensemble de la zone UI.

## **ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles soumises à conditions à l'article UI2
- les terrains de camping et de caravanage
- les dépôts de véhicules
- les parcs résidentiels de loisirs
- les carrières
- les constructions agricoles.

## **ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction, à la mise hors d'eau ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- les habitations destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés dans la zone à condition d'être intégrées au bâtiment d'activité et que leur surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup>

## **ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE**

- les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus
- toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur
- les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères

- les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

## **ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1.) Alimentation en eau potable :**

- toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur
- l'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnexion
- l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

### **2.) Assainissement des eaux usées :**

- toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur
- l'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### **3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales
- toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - . soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - . soit absorbées en totalité sur le terrain
- toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles : L'ensemble du dispositif doit

être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Pour le bâti existant, l'autorité compétente tolèrera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain
- l'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

#### **ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Non réglementées.

#### **ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées par rapport aux voies selon les modalités suivantes :
  - . 35 mètres par rapport à l'axe de la RD9
  - . à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la limite d'emprise le long des autres voies
- des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - . pour les équipements d'infrastructures
  - . pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver le non respect par rapport à la règle.

#### **ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins

égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres

- des implantations différentes sont admises :

. pour les équipements d'infrastructures

. pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver le non respect par rapport à la règle.

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

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

#### **ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL**

- non réglementée.

#### **ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures

- les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur

- la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres.

#### **ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- il est rappelé que les articles L111-6-2 et R 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables en présence d'un PLU

- l'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants devront être respectés :

- . simplicité des formes
  - . harmonie des volumes
  - . harmonie des couleurs
- les constructions quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
  - Au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

#### **ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- les dépôts et décharges seront entourés d'un écran de verdure.

#### **ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé.

## **C H A P I T R E I V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL**

La zone UL englobe les installations et les constructions à vocation de loisirs, afin de permettre la poursuite de leur activité en autorisant les installations, travaux et constructions compatibles avec leur vocation.

La zone UL comprend les secteurs suivants :

- ULc : sont autorisées les constructions et installations liées au camping et au stationnement des caravanes et habitations légères de loisirs
- ULr : la gestion du bâti existant dans le cadre d'une activité de loisirs.

Les périmètres délimités au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme, au sein desquels l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable, englobent l'ensemble de la zone UL et des secteurs ULc et ULr.

## ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles soumises à conditions à l'article UL2.

## ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les installations et les constructions liées aux activités de loisirs
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- sont admis dans le **secteur ULc** uniquement :
  - . les constructions et installations liées à l'aménagement des terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs
  - . les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- sont admis dans le **secteur ULr** uniquement :
  - . l'aménagement, l'extension mesurée des constructions existantes, le changement de destination des constructions existantes en lien avec une activité de loisirs
- le permis de démolir s'applique aux constructions identifiées par une étoile au règlement graphique au titre de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme.

## ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

- les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus

- les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères
- les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

## **ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1.) Alimentation en eau potable :**

- toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **2.) Assainissement des eaux usées :**

- toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé
- l'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### **3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales
- toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - . soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - . soit absorbées en totalité sur le terrain
- toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de

l'écoulement des eaux pluviales des parcelles : L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Pour le bâti existant, l'autorité compétente tolèrera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain
- l'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

#### **ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- non réglementées.

#### **ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées par rapport aux voies selon les modalités suivantes :
  - . 35 mètres par rapport à l'axe de la RD9
  - . à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise le long des autres voies
- des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - . pour les équipements d'infrastructures
  - . pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver le non respect par rapport à la règle.

## **ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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. En ce qui concerne les annexes, cette distance peut être ramenée à 2 mètres
- aucun point de la construction à usage de piscine ne doit se trouver à moins de 2 mètres des limites séparatives
- des implantations différentes sont admises :
  - . pour les équipements d'infrastructures
  - . pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver le non respect par rapport à la règle.

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

- non réglementée.

## **ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL**

- non réglementée.

## **ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.
- les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres.

## **ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- il est rappelé que les articles L111-6-2 et R 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables en présence d'un PLU
- les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages
- Les mouvements de sols, exhaussements et affouillements sont limités à 1 mètre en remblai et en déblai
- Au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

## **ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT**

- le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et à défaut sur un terrain situé à moins de 300 mètres de ce dernier
- pour les constructions à usage de commerce, il est demandé au minimum une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente

## **ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- les espaces boisés classés, tels qu'ils figurent au règlement graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme

## **ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- le coefficient d'occupation des sols n'est pas fixé.

## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

# **CHAPITRE I**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**

La zone AU est destinée à l'extension du village. Sa vocation est d'accueillir aussi bien des habitations que des commerces et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements. Les nouvelles constructions seront accueillies au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Les périmètres délimités au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme, au sein desquels l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable, englobent l'ensemble de la zone AU.

## **ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les garages collectifs de caravanes
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- les constructions agricoles nouvelles
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs.

## **ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- à l'exception des équipements d'infrastructures, la zone doit être urbanisée en cohérence avec les conditions d'équipement et d'aménagement définies dans le cadre des orientations d'aménagement
- l'opération doit garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions
- les constructions à usage d'activités, les entrepôts peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants

## **ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

- les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus

- les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères
- les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

## **ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1.) Alimentation en eau potable :**

- toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **2.) Assainissement des eaux usées :**

- toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur
- l'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement , si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### **3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales
- toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - . soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles : L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Pour le bâti existant, l'autorité compétente tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les

opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain
- l'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

#### **4.) Electricité et téléphone :**

- les réseaux d'électricité et de téléphone nécessaires aux opérations doivent être établis en souterrain.

### **ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- non réglementées.

### **ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées par rapport aux voies selon les modalités suivantes :
  - . 35 mètres par rapport à l'axe de la RD9
  - . à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise le long des autres voies
- des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - . pour les équipements d'infrastructures.

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

- à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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. En ce qui concerne les annexes, cette distance peut être ramenée à 2 mètres

- aucun point de la construction à usage de piscine ne doit se trouver à moins de 2 mètres des limites séparatives
- des implantations différentes sont admises :
  - . pour les équipements d'infrastructures.

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

- non réglementée.

#### **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

- non réglementée.

#### **ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.
- les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres.

#### **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- il est rappelé que les articles L111-6-2 et R 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables en présence d'un PLU
- les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages

- Les mouvements de sols, exhaussements et affouillements sont limités à 1 mètre en remblai et en déblai
- Au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

## **ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT**

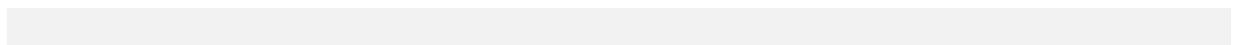
- le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

## **ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- les espaces boisés classés, tels qu'ils figurent au règlement graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme
- les défrichements, arrachages et essouchements sont soumis à déclaration préalable en mairie pour les plantations repérées au règlement graphique et protégées au titre des disposition de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme. Il pourra être exigé, soit que l'élément recensé soit déplacé, soit qu'il soit reconstitué.

## **ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé.



## **C H A P I T R E I I**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi**

La zone AUi actuellement non équipée est réservée aux activités économiques.

Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements. Les nouvelles constructions seront accueillies au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Les périmètres délimités au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme, au sein desquels l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable, englobent l'ensemble de la zone AUi.

## **ARTICLE AUi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions à usage d'habitations, à l'exception de celles soumises à conditions à l'article AUi2
- les terrains de camping et de caravanage
- les dépôts de véhicules
- les parcs résidentiels de loisirs
- les carrières
- les constructions agricoles.

## **ARTICLE AUi 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- les habitations destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés dans la zone à condition d'être intégrées au bâtiment d'activité et que leur surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup>
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction, à la mise hors d'eau ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- à l'exception des équipements d'infrastructures, la zone doit être urbanisée en cohérence avec les conditions d'équipement et d'aménagement définies dans le cadre des orientations d'aménagement
- l'opération doit garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions

## **ARTICLE AUi 3 - ACCES ET VOIRIE**

- les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus

- toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur
- les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères
- les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

## **ARTICLE AUI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1.) Alimentation en eau potable :**

- toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur
- l'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnexion
- l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

### **2.) Assainissement des eaux usées :**

- toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur
- l'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### **3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales
- toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- . soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
- . soit absorbées en totalité sur le terrain
- toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles : L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Pour le bâti existant, l'autorité compétente tolèrera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau
- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain
- l'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

#### **ARTICLE AUi 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- non réglementées.

#### **ARTICLE AUi 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies
- des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - . pour les équipements d'infrastructures.

## **ARTICLE AUi 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres
- des implantations différentes sont admises :
  - . pour les équipements d'infrastructures.

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

- non réglementée.

## **ARTICLE AUi 9 - EMPRISE AU SOL**

- non réglementée.

## **ARTICLE AUi 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures
- les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur
- la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres.

## **ARTICLE AUi 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- il est rappelé que les articles L111-6-2 et R 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables en présence d'un PLU

- l'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants devront être respectés :
  - . simplicité des formes
  - . harmonie des volumes
  - . harmonie des couleurs
- les constructions quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés
- Au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

#### **ARTICLE AUi 12 - STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE AUi 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- les dépôts et décharges seront entourés d'un écran de verdure.

#### **ARTICLE AUi 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé.

## **TITRE IV**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

# **CHAPITRE I**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

La zone A comprend les secteurs suivants :

-secteur Ah afin de permettre l'évolution du bâti non agricole

-secteur As présentant une sensibilité paysagère, écologique générant une inconstructibilité.

Les périmètres délimités au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme, au sein desquels l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable, englobent l'ensemble du secteur Ah.

## ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles soumises à conditions à l'article A2.
- dans les **périmètres de protection immédiats de captage d'eau potable des sources des Sauvants, de Fontaneyre et de l'Espeyte, indiqués au règlement graphique par une trame hachurée** :
  - . construction ou activité étrangère au captage
- dans le **périmètre de protection rapproché du captage de la source de l'Espeyte** indiqué au règlement graphique par une trame hachurée :
  - . recherche et captage des eaux souterraines
  - . construction des maisons d'habitation
  - . tout local servant à abriter des animaux
  - . creuser des fossés ou des puits perdus
  - . stocker des engrais organiques ou chimiques, d'hydrocarbures
  - . toute activité susceptible de créer une pollution quelconque
- dans le **périmètre de protection éloigné du captage de la source de l'Espeyte** indiqué au règlement graphique par une trame hachurée :
  - . pourront être interdits ou réglementés les activités et les dépôts mentionnés pour le périmètre de protection rapproché de ce même captage, notamment l'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits radioactifs, de produits chimiques et le rejet des eaux usées de toute nature.

## ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- à l'exception du **secteur As** :

- . les constructions et installations ainsi que les occupations et utilisations du sol – y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n°2003-685 du 24 juillet 2003 – strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles ; l'implantation des constructions doit être justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation. L'impact sur l'environnement et le paysage des serres et tunnels doit être réduit au minimum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site
  - . les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme pourront faire l'objet d'un changement de destination portant sur une superficie de 170 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximale
  - . les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
  - . dans le secteur Ah uniquement : l'aménagement, l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que le changement de destination des constructions existantes ; les annexes fonctionnelles des constructions existantes dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m<sup>2</sup>
- uniquement dans les **périmètres de protection immédiats de captage d'eau potable des sources des Sauvants, de Fontaneyre et de l'Espeyte, indiqués au règlement graphique par une trame hachurée :**
- . toutes activités liées au captage

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

- les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus
- toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 5 mètres de largeur.

## **ARTICLE A 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX**

### **1.) Alimentation en eau potable :**

- toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur
- l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine
- l'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un disconnecteur.

### **2.) Assainissement des eaux usées :**

- toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées s'il existe, sauf pour des effluents liés à l'activité agricole, pouvant nécessiter un traitement spécifique
- à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur sera admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

### **3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales
- toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent :
  - . soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - . soit être absorbées en totalité sur le terrain
- l'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- non réglementées.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées par rapport aux voies selon les modalités suivantes :
  - . 35 mètres par rapport à l'axe de la RD9
  - . 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres routes
- des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - . pour les équipements d'infrastructures
  - . pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver le non respect par rapport à la règle.

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

- la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment 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 4 mètres.
- aucun point de la construction à usage de piscine ne doit se trouver à moins de 2 mètres des limites séparatives.
- des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - . pour les équipements d'infrastructures
  - . pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver le non respect par rapport à la règle.

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

- non réglementée.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

- non réglementée.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures
- les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur
- la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres
- il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- il est rappelé que les articles L111-6-2 et R 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables en présence d'un PLU
- les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages
- Au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable dans le secteur Ah.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

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

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

- les espaces boisés classés, tels qu'ils figurent au règlement graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- sans objet.

## **TITRE V**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

# **C H A P I T R E I**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

La zone N recouvre les espaces à protéger pour sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique et écologique.

La zone N comprend les secteurs suivants :

- Ne : zone réservée aux équipements publics
- NL : les installations et travaux divers, ainsi que les constructions de superficie limitée liés aux activités de loisirs autorisés sous conditions.

Les périmètres délimités au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme, au sein desquels l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable, englobent l'ensemble des secteurs Ne et NL.

## ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles soumises à conditions à l'article N2.
  
- dans les **périmètres de protection immédiats de captage d'eau potable des sources des Sauvants, de Fontaneyre et de l'Espeyte, indiqués au règlement graphique par une trame hachurée** :
  - . construction ou activité étrangère au captage
  
- dans le **périmètre de protection rapproché de captage d'eau potable de la source des Sauvants** indiqué au règlement graphique par une trame hachurée :
  - . recherche et exploitation des eaux souterraines
  - . constitution de dépôts quels qu'ils soient
  - . établissement de canalisations de tout produit liquide ou gazeux susceptibles d'atténuer la qualité des eaux souterraines
  - . ouvrir ou exploiter des carrières, des extractions, des mines
  - . rejeter des eaux usées de toute nature et réaliser des fosses et puits perdus
  - . rejeter, déverser et épandre des matières de vidange, du lisier
  - . construire des terrains de camping, des cimetières
  - . construire porcheries, étables, bergeries, écuries ou tout autre local destiné à des animaux ainsi que d'établir des dépôts de fumier, des fosses à purin et des dépôts de matières fermentiscibles (ensilage, refus de distillation)
  - . construire des locaux à usage d'habitations
  - . tout chemin carrossable traversant le périmètre de protection rapprochée devra être détourné en dehors de celui-ci. En cas d'impossibilité, les aménagements suivants devront être effectués sur toute la longueur de la traversée : réfection du revêtement en matériau étanche, aménagement de caniveaux étanches, régulièrement curés et entretenus et débouchant à l'aval du captage considéré, installation d'une glissière de sécurité destinée à empêcher la chute éventuelle d'un véhicule dans le périmètre

- dans le **périmètre de protection éloigné de captage d'eau potable de la source des Sauvants** indiqué au règlement graphique par une trame hachurée :

- . les puisards absorbants
- . le rejet sur le sol et dans le sous-sol d'effluents radioactifs, d'huiles, de lubrifiants et de détergent non biodégradables à 90%

- dans la **partie 1 du périmètre de protection rapprochée de captage d'eau potable des sources de Fontaneyre** indiqué au règlement graphique par une trame hachurée :

- . établissement de toute nouvelle construction superficielle et souterraine
- . extension des locaux agricoles existants
- . silos agricoles
- . forage de puits, exploitation de carrières, ouverture et remblaiement d'excavations
- . dépôts d'ordures, immondices, détritiques et toutes matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau
- . installation de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures, de produits chimiques de toutes natures
- . traçage de tout nouveau chemin et piste susceptibles d'être empruntés
- . tout fait susceptible de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau

- dans la **partie 2 du périmètre de protection rapprochée de captage d'eau potable des sources de Fontaneyre** indiqué au règlement graphique par une trame hachurée :

- . installations classées soumises à déclaration ou autorisation
- . dépôts d'ordures, immondices, détritiques et toutes matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau
- . installation de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures, de produits chimiques de toutes natures
- . routes autres que pour desservir une habitation
- . tout fait susceptible de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau

- dans le **périmètre de protection rapproché du captage de la source de l'Espeyte** indiqué au règlement graphique par une trame hachurée :
  - . recherche et captage des eaux souterraines
  - . construction des maisons d'habitation
  - . tout local servant à abriter des animaux
  - . creuser des fossés ou des puits perdus
  - . stocker des engrais organiques ou chimiques, d'hydrocarbures
  - . toute activité susceptible de créer une pollution quelconque
  
- dans le **périmètre de protection éloigné du captage de la source de l'Espeyte** indiqué au règlement graphique par une trame hachurée :
  - . pourront être interdits ou réglementés les activités et les dépôts mentionnés pour le périmètre de protection rapproché de ce même captage, notamment l'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits radioactifs, de produits chimiques et le rejet des eaux usées de toute nature.

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1) Sont admises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :**

- à l'exception des **périmètres de protection immédiats de captage d'eau potable** indiqués au règlement graphique par une trame hachurée :
  - . l'aménagement, l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que le changement de destination des constructions existantes
  - . les annexes fonctionnelles des constructions existantes dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m<sup>2</sup>, situées à 15 mètres maximum du bâtiment principal
  - . les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
  
- uniquement dans les **périmètres de protection immédiats de captage d'eau potable des sources des Sauvants, de Fontaneyre et de l'Espeyte**, indiqués au règlement graphique par une trame hachurée :
  - . toutes activités liées au captage

- sont admis dans le **secteur Ne** uniquement :
  - . les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
  
- sont admis dans le **secteur NL** uniquement :
  - . les installations liées aux activités de loisirs, ainsi que les constructions liés aux activités de loisirs, dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>
  - . les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## **2) Conditions :**

- L'impact sur l'environnement des aménagements et ouvrages admis doit être réduit au minimum, et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.

## **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

- les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus
- toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 5 mètres de largeur

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1.) Alimentation en eau :**

- toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur

- l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine
- l'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un disconnecteur.

## **2.) Assainissement des eaux usées :**

- toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, s'il existe
- à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur sera admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

## **3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales
- toutefois en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent :
  - . soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - . soit être absorbés en totalité sur le terrain
- l'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire être assortie d'un pré traitement.

## **4.) Autres**

- dans la **partie 2 du périmètre de protection rapprochée de captage d'eau potable des sources de Fontaneyre indiqué au règlement graphique par une trame hachurée** : les cuves à fuel d'habitation seront munies de cuves de rétention aériennes visitables.

## **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- non réglementées.

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées par rapport aux voies selon les modalités suivantes :
  - . 35 mètres par rapport à l'axe de la RD9
  - . 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres routes
- des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - . pour les équipements d'infrastructures
  - . pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver le non respect par rapport à la règle.

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

- à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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. En ce qui concerne les annexes, cette distance peut être ramenée à 2 mètres
- aucun point de la construction à usage de piscine ne doit se trouver à moins de 2 mètres des limites séparatives
- des implantations différentes sont admises :
  - . pour les équipements d'infrastructures
  - . pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver le non respect par rapport à la règle.

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

- non réglementée.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

- non réglementé.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures
- les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur
- la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres
- il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- il est rappelé que les articles L111-6-2 et R 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables en présence d'un PLU
- les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages
- Au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable dans les secteurs Ne et NL.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

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

### **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- les espaces boisés classés, tels qu'ils figurent au règlement graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme

### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Sans objet.