

Département de VAUCLUSE

Commune de RICHERENCHES

Plan Local d'Urbanisme

Règlement



1ère ELABORATION	29/07/1985
REVISION SIMPLIFIEE	28/02/2008
MODIFICATION	28/02/2008
REVISION	28/01/2009

19/09/2011

Conçu par la	COMMUNE
Dressé par	HABITAT & DEVELOPPEMENT de VAUCLUSE
B. WIBAUX	Ingénieur aménagement rural Direction animation
JB.PORHEL	Chargé de Mission Urbanisme
C. LUNGO	Chargée de Mission Urbanisme

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
TITRE I - dispositions applicables aux zones urbaines :.....	2
CHAPITRE I - Zone UA	3
CHAPITRE II - Zone UB	10
CHAPITRE III - Zone UC	21
TITRE II - dispositions applicables aux zones à urbaniser :.....	32
CHAPITRE IV - Zone AU	33
CHAPITRE V - Zone AUt	41
TITRE III - dispositions applicables aux zones agricoles :	47
CHAPITRE VI - Zone A	48
TITRE IV - dispositions applicables aux zones naturelles :	56
CHAPITRE VII - Zone N	57
TITRE V - dispositions applicables aux éléments de paysage identifiés :.....	66
au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme	
TITRE VI - dispositions applicables aux espaces boisés classés :.....	68

- TITRE I -

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

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

UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;
- Toutes installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :
 - *soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
 - *soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes" à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;
 - *soit par des abris en quelque matériau que ce soit dès lors qu'ils occupent une superficie de 2 m² au moins et que leur hauteur atteigne 1,50 m.
- Les parcs d'attraction permanents, de jeux et de sports, les stands et champs de tir, les pistes de karting ;
- Les ouvertures de carrières ;
- Les campings et caravanings :
 - . Les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
 - . Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
 - . Le stationnement des caravanes à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de déchets, ferrailles et carcasses de véhicules ;
- Les dancings et discothèques ;
- Les abris de jardin, dès lors qu'ils ne sont pas implantés à proximité de la résidence de l'utilisateur.

UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les installations classées, à condition :
 - * Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
 - * Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
 - * Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

- L'aménagement et l'extension des constructions et installations liées aux activités existantes, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UA1 et UA2 est implicitement autorisé.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UA3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de 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.

UA4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, etc... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle. Elles devront subir un prétraitement le cas échéant.

3 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 60 m³/h au minimum pendant 2 heures, situés à moins de 150 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

UA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privés existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue.

Cependant, si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué, les passages et les cheminements piétonniers n'étant pas considérés comme des voies.

En cas de décrochement entre les constructions qui l'encadrent, le bâtiment peut soit être aligné sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implanté entre ces deux limites.

Des saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, devantures de magasin ...) sont admises, sous réserve de l'application des règlements de voirie.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments annexes tels que garages, remises et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

UA9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

UA10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout des toitures de toute construction doit être sensiblement égale à la hauteur moyenne des constructions existantes.

La hauteur des faîtages doit s'inscrire dans l'enveloppe générale des toitures de la zone UA.

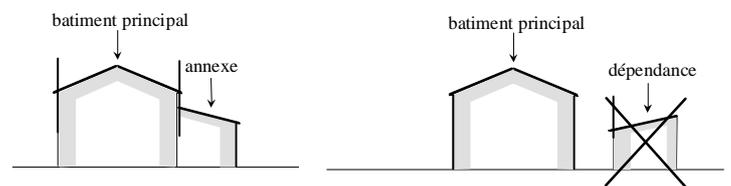
UA11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas 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.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Forme :

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.



La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35°.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

Matériaux et couleurs :

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de couverture seront de type tuile canal de terre cuite. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les façades des constructions doivent être enduites, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

Clôtures, en façade sur rue :

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes.

Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

Clôtures, en limite séparative :

La hauteur est au maximum de 2 mètres pour les murs pleins et de 1,80 mètres pour les murs bahuts et grillage végétalisé.

En cas de murs bahuts, la hauteur du mur devra par ailleurs représenter le tiers de la hauteur totale de la clôture, les deux tiers restant correspondant au grillage végétalisé.

Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

Equipements d'intérêt général :

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

UA12 – STATIONNEMENT

Non réglementé dans le Plan Local d'Urbanisme.

UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La plantation de feuilles de haute tige bien adaptées à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers, ...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne, ...) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

La plantation de résineux (à l'exception du pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (cyprès bleus, sapins, pins maritimes, ...) n'est pas conseillée.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, béton, ...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainant (clapicette, gravier, ...) seront choisis de préférence afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS dans la zone UA.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

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

UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;
- Toutes installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :
 - *soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
 - *soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes" à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;
 - *soit par des abris en quelque matériau que ce soit dès lors qu'ils occupent une superficie de 2 m² au moins et que leur hauteur atteigne 1,50 m.
- Les parcs d'attraction permanents, de jeux et de sports, les stands et champs de tir, les pistes de karting ;
- Les ouvertures de carrières ;
- Les campings et caravanings :
 - . Les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
 - . Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
 - . Le stationnement des caravanes à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de déchets, ferrailles et carcasses de véhicules ;
- Les dancings et discothèques ;
- Les abris de jardin, dès lors qu'ils ne sont pas implantés à proximité de la résidence de l'utilisateur.

Dans les secteurs **UBi1**, **UBi2** et **UBi3**, la création ou l'aménagement de sous-sol au dessous de la côte de référence est interdite.

UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, si elles respectent des conditions particulières :

- L'extension des constructions et installations liées aux activités existantes, dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes ;
- Les installations classées, à condition :
 - * Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
 - * Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
 - * Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Dans le secteur **UBi1**, seuls peuvent être autorisés :

- L'aménagement et l'extension en surélévation des constructions existantes à usage de logements à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement, pas d'augmentation de l'emprise au sol et pas de changement de destination :
 - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : les planchers habitables créés seront situés soit à 0.20 m au dessus de la cote de référence, soit au moins à 2.50 mètres au dessus du sol naturel, et la construction, après extension, devra comprendre un plancher refuge situé soit à 0.20 m au dessus de la cote de référence, soit au moins à 2.50 mètres au dessus du sol naturel ; accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur.
- L'aménagement et l'extension en surélévation des constructions existantes à usage d'hébergement (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, ...) à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'hébergement, pas d'augmentation de l'emprise au sol et pas de changement de destination ; les planchers habitables créés seront situés soit à 0.20 m au dessus de la cote de référence, soit au moins à 2.50 mètres au dessus du sol naturel ;
- Les constructions annexes des habitations telles que terrasses ouvertes, garages, abris de jardin, dès lors qu'elles ne font pas l'objet d'une occupation humaine permanente et qu'elles ne sont pas closes et ouvertes ;
- L'entretien et la gestion des constructions et installations liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situés soit à 0.20 m au dessus de la cote de référence, soit au moins 2.50 mètres au dessus du sol naturel.

Dans le secteur **UBi2**, seuls peuvent être autorisés :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage de logement (collectif ou individuel) à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement, pas de changement de destination et que l'augmentation de l'emprise ne soit pas supérieure à 20 m² ou 10% de l'emprise au sol existante :
 - Pour les constructions à usage d'habitation collective : les planchers habitables créés seront situés soit à 0,20 cm au dessus de la cote de référence, soit au moins 1,20 mètre au-dessus du sol naturel ;
 - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : les planchers habitables créés seront situés soit à 0,20 cm au dessus de la cote de référence, soit au moins 1,20 mètre au-dessus du sol naturel et la construction, après extension, devra comprendre un plancher habitable situé soit à 0,20 cm au dessus de la cote de référence, soit au moins 1,20 mètre au-dessus du sol naturel, accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur;
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'hébergement (hébergements hôteliers, foyers, colonies de vacances, pensions de famille, gîtes ruraux, hôpitaux, maisons de repos, maisons de retraite, maisons d'arrêt...), à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'hébergement, pas de changement de destination et que l'emprise au sol ne soit pas supérieure à 20 m² ou 10% de l'emprise au sol existante ; les planchers habitables créés seront situés au moins 1,20 mètre au-dessus du sol naturel ;
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes qui sont de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux, centres de soin, établissements d'enseignement ...) à condition qu'il n'y ait pas pour effet d'augmenter le nombre de personnes rassemblées, et qu'il n'y est pas de changement de destination ; après extension, les effectifs reçus devront disposer d'un accès rapide à un refuge de dimensions suffisantes, situé soit à 0,20 cm au dessus de la cote de référence, soit au moins 1,20 mètre au-dessus du sol naturel ; l'emprise au sol ne doit pas être supérieure à 20 m² ou 10% de l'emprise au sol existante ;
- L'extension des hangars liés et nécessaires à l'exploitation agricole, limité soit à 20 m², soit à 10% de l'emprise au sol existante ;
- L'entretien et la gestion des constructions et installations liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situés soit à 0,20 cm au dessus de la cote de référence, soit au moins 1,20 mètre au-dessus du sol naturel ;
- Les constructions annexes des habitations, telles que terrasses ouvertes, garages, abris de jardin, piscines, etc... ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente, pourront être autorisées.

Dans le secteur **UBi3**, seuls peuvent être autorisés :

- Tout aménagement, extension ou création de constructions à usage de logement (collectif ou individuel) devra respecter la prescription suivante :
 - Les planchers habitables créés seront situés soit à 0,20 cm au dessus de la cote de référence, soit au moins 0,70 mètre au-dessus du sol naturel. Une adaptation à cette règle pourra être admise dans le cas de l'extension mesurée d'une habitation existante. Une extension mesurée, au sens de la précédente règle, est une extension qui a pour effet, en cumulant les éventuelles extensions antérieures, d'augmenter de moins de 10 % la surface hors oeuvre nette de la construction originelle.
- Tout aménagement ou création de construction à usage d'hébergement (hébergements hôteliers, foyers, colonies de vacances, pensions de famille, hôpitaux, maisons de repos, maisons de retraite, maisons d'arrêt ...) devront respecter la prescription suivante :
 - Les planchers habitables créés seront situés soit à 0,20 cm au dessus de la cote de référence, soit au moins 0,70 mètre au-dessus du sol naturel.
- Tout aménagement ou création de construction de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux, centres de soin, établissement d'enseignement ...) ne sera autorisé qu'à la condition suivante : les effectifs reçus devront disposer d'un accès rapide à un niveau refuge de dimensions suffisantes, situé soit à 0,20 cm au dessus de la cote de référence, soit au moins 0,70 mètre au-dessus du sol naturel.
 - De plus, les établissements recevant du public, au sens de l'article R 132.2 du code de la construction et de l'habitation ne seront autorisés que s'ils sont classés en 4^{ème} ou 5^{ème} catégorie au sens de l'article R 123.19 du même code.

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UB1 et UB2 est implicitement autorisé.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UB3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

UB4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, etc... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle. Elles devront subir un prétraitement le cas échéant.

3 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 60 m³/h au minimum pendant 2 heures, situés à moins de 150 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

UB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privés existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue.

Cependant, si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué, les passages et les cheminements piétonniers n'étant pas considérés comme des voies.

En cas de décrochement entre les constructions qui l'encadrent, le bâtiment peut soit être aligné sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implanté entre ces deux limites.

Des saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, devantures de magasin ...) sont admises, sous réserve de l'application des règlements de voirie.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions tels que garages, remises et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

UB9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

UB10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions et installations mesurée à partir du sol ou du trottoir, ne pourra dépasser 7 mètres à l'égout des toitures et 9 m au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

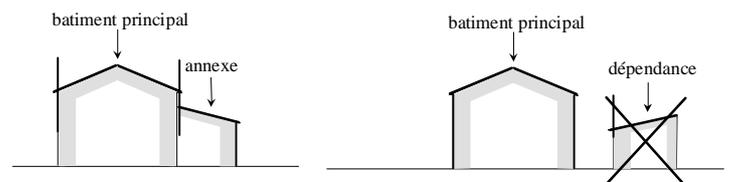
UB11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas 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.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Forme :

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.



La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35°.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

Matériaux et couleurs :

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de couverture seront de type tuile canal en terre cuite. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les façades des constructions doivent être enduites, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

Clôtures :

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes, sans pouvoir être supérieur à 1,80 mètres.

En cas de murs bahuts, la hauteur du mur devra par ailleurs représenter le tiers de la hauteur totale de la clôture, les deux tiers restant correspondant au grillage végétalisé. Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

Dans les secteurs **UBi1**, **UBi2** et **UBi3**, les clôtures doivent être réalisées sans murs bahuts, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crues.

Equipements d'intérêt général :

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

UB12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- 1 place de stationnement par logements de moins de 50 m² de Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) ;
- 2 places de stationnement par 50m² de SHON et plus (garage ou aire aménagée).

Bureaux :

- 1 place par 60 m² de SHON.

Commerces :

- 1 place par 25 m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m² de surface de vente.

Hôtels et restaurants :

- 1 place par chambre ou par 4 couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants).

Autres établissements :

- Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement pourra être demandée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation ;
- Soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Pour les logements locatifs financés par l'Etat, et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement.

UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute opération d'aménagement d'une capacité supérieure à 4 lots à usage d'habitat (lotissement) ou de 8 logements (groupe d'habitations ou immeuble collectif) doit comprendre un ou des espaces verts communs, plantés de végétaux.

La surface de ces espaces verts doit être au minimum de 5% de la surface du terrain d'assiette de l'opération. En aucun cas les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

Un écran végétal constitué d'essences rustiques et de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt de déchets et de tout stockage à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Les masses boisées existantes devront être conservée dans la mesure du possible.

La plantation de feuilles de haute tige bien adaptés à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers, ...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne, ...) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

La plantation de résineux (à l'exception du pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (cyprès bleus, sapins, pins maritimes, ...) n'est pas conseillée.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, béton, ...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainant (clapicette, gravier, ...) seront choisis de préférence afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS applicable à la zone **UB** est égal à 0.50.

Le COS n'est pas applicable aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

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

UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;
- Toutes installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :
 - *soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
 - *soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes" à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;
 - *soit par des abris en quelque matériau que ce soit dès lors qu'ils occupent une superficie de 2 m² au moins et que leur hauteur atteigne 1,50 m.
- Les parcs d'attraction permanents, de jeux et de sports, les stands et champs de tir, les pistes de karting ;
- Les ouvertures de carrières ;
- Les campings et caravanings :
 - . Les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
 - . Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
 - . Le stationnement des caravanes à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de déchets, ferrailles et carcasses de véhicules ;
- Les dancings et discothèques ;
- Les abris de jardin, dès lors qu'ils ne sont pas implantés à proximité de la résidence de l'utilisateur.

Dans les secteurs **UCi1**, **UCi2** et **UCi3**, la création ou l'aménagement de sous-sol au dessous de la cote de référence est interdite.

Dans la bande non aedificandi figurant sur les documents graphiques, l'implantation de nouvelle construction est interdite.

UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, si elles respectent des conditions particulières :

- L'extension des constructions et installations liées aux activités existantes, dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes ;
- Les installations classées, à condition :
 - * Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
 - * Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
 - * Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Dans le secteur **UCi1**, seuls peuvent être autorisés :

- L'aménagement et l'extension en surélévation des constructions existantes à usage de logements à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement, pas d'augmentation de l'emprise au sol et pas de changement de destination :
 - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : les planchers habitables créés seront situés soit à 0.20 cm au dessus de la côte de référence, soit au moins à 2.50 mètres au dessus du sol naturel, et la construction, après extension, devra comprendre un plancher refuge situé soit à 0.20 cm au dessus de la côte de référence, soit au moins à 2.50 mètres au dessus du sol naturel ; accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur.
- L'aménagement et l'extension en surélévation des constructions existantes à usage d'hébergement (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, ...) à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'hébergement, pas d'augmentation de l'emprise au sol et pas de changement de destination ; les planchers habitables créés seront situés soit à 0.20 cm au dessus de la côte de référence, soit au moins à 2.50 mètres au dessus du sol naturel ;
- Les constructions annexes des habitations telles que terrasses ouvertes, garages, abris de jardin, dès lors qu'elles ne font pas l'objet d'une occupation humaine permanente et qu'elles ne sont pas closes et ouvertes ;
- L'entretien et la gestion des constructions et installations liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situés soit à 0.20 cm au dessus de la côte de référence, soit au moins 2.50 mètres au dessus du sol naturel.

Dans le secteur **UCi2** seuls peuvent être autorisés :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage de logements (collectif ou individuel) à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement, pas de changement de destination, et que l'augmentation de l'emprise au sol ne soit pas supérieure à 20 m² ou 10% de l'emprise au sol existante :
 - Pour les constructions à usage d'habitation collective : les planchers habitables créés seront situés soit à 0.20 cm au dessus de la côte de référence, soit au moins à 1.20 mètres au dessus du sol naturel ;
 - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : les planchers habitables créés seront situés soit à 0.20 cm au dessus de la côte de référence, soit au moins à 1.20 mètres au dessus du sol naturel, et la construction, après extension, devra comprendre un plancher habitable d'au moins 20 m² situé au dessus de la côte de référence, accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur.

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'hébergement (hébergements hôteliers, foyers, colonies de vacances, pensions de famille, gîtes ruraux, hôpitaux, maisons de repos, maisons de retraite, maisons d'arrêt...), à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'hébergement, pas de changement de destination et que l'emprise au sol ne soit pas supérieure à 20 m² ou 10% de l'emprise au sol existante; les planchers habitables créés seront situés soit à 0,20 cm au dessus de la cote de référence, soit au moins 1,20 mètre au-dessus du sol naturel ;

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes qui sont de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux, centres de soin, établissements d'enseignement ...) à condition qu'il n'y ait pas pour effet d'augmenter le nombre de personnes rassemblées, et qu'il n'y est pas de changement de destination.

Après extension, les effectifs reçus devront disposer d'un accès rapide à un refuge de dimensions suffisantes, situé soit à 0,20 cm au dessus de la cote de référence, soit au moins 1,20 mètre au-dessus du sol naturel ; l'emprise au sol ne doit pas être supérieure à 20 m² ou 10% de l'emprise au sol existante ;

- L'extension des hangars liés et nécessaires à l'exploitation agricole, limité soit à 20 m², soit à 10% de l'emprise au sol existante ;

- L'entretien et la gestion des constructions et installations liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situés soit à 0,20 cm au dessus de la cote de référence, soit au moins 1,20 mètre au-dessus du sol naturel ;

- Les constructions annexes des habitations telles que terrasses ouvertes, garages, abris de jardin, piscines, etc... ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente pourront être autorisées.

Dans le secteur **UCi3**, seuls peuvent être autorisés :

- Tout aménagement, extension ou création de constructions à usage de logement (collectif ou individuel) devra respecter la prescription suivante :
 - Les planchers habitables créés seront situés soit à 0,20 cm au dessus de la cote de référence, soit au moins 0,70 mètre au-dessus du sol naturel. Une adaptation à cette règle pourra être admise dans le cas de l'extension mesurée d'une habitation existante. Une extension mesurée, au sens de la précédente règle, est une extension qui a pour effet, en cumulant les éventuelles extensions antérieures, d'augmenter de moins de 10 % la surface hors oeuvre nette de la construction originelle.
- Tout aménagement ou création de construction à usage d'hébergement (hébergements hôteliers, foyers, colonies de vacances, pensions de famille, hôpitaux, maisons de repos, maisons de retraite, maisons d'arrêt ...) devront respecter la prescription suivante :
 - Les planchers habitables créés seront situés soit à 0,20 cm au dessus de la cote de référence, soit au moins 0,70 mètre au-dessus du sol naturel.
- Tout aménagement ou création de construction de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux, centres de soin, établissement d'enseignement ...) ne sera autorisé qu'à la condition suivante : les effectifs reçus devront disposer d'un accès rapide à un niveau refuge de dimensions suffisantes, situé soit à 0,20 cm au dessus de la cote de référence, soit au moins 0,70 mètre au-dessus du sol naturel.
 - De plus, les établissements recevant du public, au sens de l'article R 132.2 du code de la construction et de l'habitation ne seront autorisés que s'ils sont classés en 4^{ème} ou 5^{ème} catégorie au sens de l'article R 123.19 du même code.

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UC1 et UC2 est implicitement autorisé.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UC3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

UC4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, etc... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle. Elles devront subir un prétraitement le cas échéant.

3 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 60 m³/h au minimum pendant 2 heures, situés à moins de 150 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

UC5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions ne pourront être implantées à moins de 15 m de l'axe des voies départementales et 7 m de l'axe des chemins ruraux et communaux.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative, doit en être situé à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

UC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions tels que garages, remises et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

UC9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

UC10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions et installations mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ne pourra dépasser 6 mètres, soit 8 m au faîtage.

Dans le secteur UCh, la hauteur des constructions est limitée à 3.50 mètres à l'égout des toitures et 5.50 mètres au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

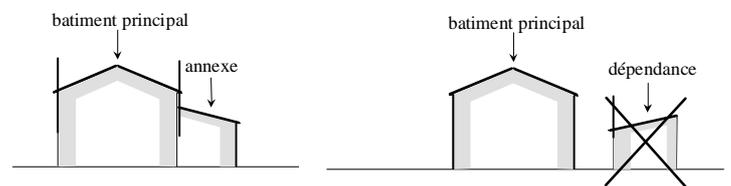
UC11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas 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.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Forme :

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.



La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35°.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

Matériaux et couleurs :

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de couverture seront de type tuile canal en terre cuite. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les façades des constructions doivent être enduites, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

Clôtures :

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes, sans pouvoir être supérieure à 1,80 mètres.

En cas de murs bahuts, la hauteur du mur devra par ailleurs représenter le tiers de la hauteur totale de la clôture, les deux tiers restant correspondant au grillage végétalisé.

Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

Dans le secteur **UCh**, lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures devront être réalisées par des grilles de dessin simple ou des grillages sur supports métalliques doublés d'une haie vive. Dans ce secteur, les murs pleins et murs bahuts sont interdits.

Dans les secteurs **UCi1**, **UCi2** et **UCi3**, les clôtures doivent être réalisées sans murs bahuts, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crues.

Equipements d'intérêt général :

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

UC12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- 1 place de stationnement par logements de moins de 50 m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) ;
- 2 places de stationnement par 50m² de SHON et plus (garage ou aire aménagée).

Bureaux :

- 1 place par 60 m² de SHON.

Commerces :

- 1 place par 25 m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m² de surface de vente.

Hôtels et restaurants :

- 1 place par chambre ou par 4 couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants).

Autres établissements :

- Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement pourra être demandée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation ;
- Soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Pour les logements locatifs financés par l'Etat, et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement.

UC13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute opération d'aménagement d'une capacité supérieure à 4 lots à usage d'habitat (lotissement) ou de 8 logements (groupe d'habitations ou immeuble collectif) doit comprendre un ou des espaces verts communs, plantés de végétaux.

La surface de ces espaces verts doit être au minimum de 10% de la surface du terrain d'assiette de l'opération. En aucun cas les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

Un écran végétal constitué d'essences rustiques et de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt de déchets et de tout stockage à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Les masses boisées existantes devront être conservée dans la mesure du possible.

La plantation de feuilles de haute tige bien adaptées à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers, ...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne, ...) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

La plantation de résineux (à l'exception du pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (cyprès bleus, sapins, pins maritimes, ...) n'est pas conseillée.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, béton, ...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainant (clapicette, gravier, ...) seront choisis de préférence afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UC14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS applicable à la zone **UC** est égal à 0.30.

Le COS n'est pas applicable aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- TITRE II -

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES À URBANISER**

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

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

AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;
- Toutes installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :
 - *soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
 - *soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes" à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;
 - *soit par des abris en quelque matériau que ce soit dès lors qu'ils occupent une superficie de 2 m² au moins et que leur hauteur atteigne 1,50 m.
- Les parcs d'attraction permanents, de jeux et de sports, les stands et champs de tir, les pistes de karting ;
- Les ouvertures de carrières ;
- Les campings et caravanings :
 - . Les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
 - . Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
 - . Le stationnement des caravanes à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de déchets, ferrailles et carcasses de véhicules ;
- Les dancings et discothèques ;
- Les abris de jardin, dès lors qu'ils ne sont pas implantés à proximité de la résidence de l'utilisateur.

AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, si elles respectent des conditions particulières :

- L'extension des constructions et installations liées aux activités existantes, dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes ;
- Les installations classées, à condition :
 - * Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
 - * Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
 - * Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Les constructions autorisées doivent être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de 1 hectare.

Les opérations d'ensemble devront compter 20% minimum de logements de catégorie T2 et/ou T3.

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles AU1 et AU2 est implicitement autorisé.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

AU3 – ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, etc... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

3 – EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle. Elles devront subir un prétraitement le cas échéant.

4 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

5 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 60 m³/h au minimum pendant 2 heures, situés à moins de 150 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Chaque opération d'aménagement d'ensemble devra avoir une superficie minimale de 1 hectare.

AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport aux limites du domaine public.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus (voir annexe définition) ;

AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative, doit en être situé à une distance au moins égale à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions tels que garages, remises et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

AU9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

AU10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions et installations mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ne pourra dépasser 6 mètres, soit 8 m au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

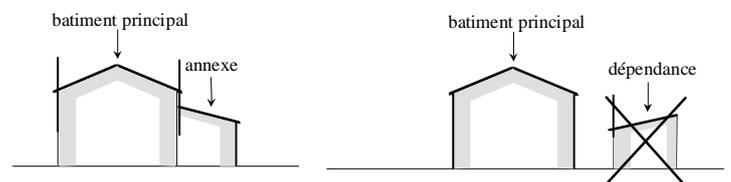
AU11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas 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.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Forme :

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.



La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35°.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

Matériaux et couleurs :

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de couverture seront de type tuile canal en terre cuite. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les façades des constructions doivent être enduites, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

Clôtures :

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes, sans pouvoir être supérieur à 1,80 mètres.

En cas de murs bahuts, la hauteur du mur devra par ailleurs représenter le tiers de la hauteur totale de la clôture, les deux tiers restant correspondant au grillage végétalisé.

Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

Equipements d'intérêt général :

Les équipements de d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

AU12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- 1 place de stationnement par logements de moins de 50 m² de Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) ;
- 2 places de stationnement par 50m² de SHON et plus (garage ou aire aménagée).

Bureaux :

- 1 place par 60 m² de SHON.

Commerces :

- 1 place par 25 m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m² de surface de vente.

Hôtels et restaurants :

- 1 place par chambre ou par 4 couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants).

Autres établissements :

- Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement pourra être demandée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation ;
- Soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Pour les logements locatifs financés par l'Etat, et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement.

AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute opération d'aménagement d'une capacité supérieure à 4 lots à usage d'habitat (lotissement) ou de 8 logements (groupe d'habitations ou immeuble collectif) doit comprendre un ou des espaces verts communs, plantés de végétaux.

La surface de ces espaces verts doit être au minimum de 10% de la surface du terrain d'assiette de l'opération. En aucun cas les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

Un écran végétal constitué d'essences rustiques et de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt de déchets et de tout stockage à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Les masses boisées existantes devront être conservée dans la mesure du possible.

La plantation de feuilles de haute tige bien adaptés à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers, ...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne, ...) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

La plantation de résineux (à l'exception du pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (cyprès bleus, sapins, pins maritimes, ...) n'est pas conseillée.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, béton, ...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainant (clapicette, gravier, ...) seront choisis de préférence afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS applicable à la zone **AUd1** est de 0.50.

Le COS applicable à la zone **AUd2** est de 0.40.

Le COS applicable à la zone **AUd3** est de 0.30.

Le COS n'est pas applicable aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **AUt**

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

AUt1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUt2.

AUt2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seuls sont autorisés :

- Les habitations légères de loisirs ;
- Toutes les constructions à usage de logement, de gardiennage et/ou de fonction liées à la vocation touristique de la zone ;
- Les constructions, équipements, installations et aménagements liés aux activités sportives, de loisirs et touristiques de la zone ;
- L'extension des activités existantes ;
- Les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectifs ;
- Les constructions liées à la gestion et à l'exploitation des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone, ...) ;
- Les aires de stationnement ;
- Les exhaussements et affouillements de sol.

L'aménagement de cette zone devra se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

AUt3 – ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

AUt4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. A défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, les eaux ménagères et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, etc... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

3 – EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle. Elles devront subir un prétraitement le cas échéant.

4 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

5 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 60 m³/h au minimum pendant 2 heures, situés à moins de 150 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

A défaut, une réserve d'eau de 60 m³ (ou deux de 30 m³) réalimentée par le réseau d'adduction d'eau pourra être admise. Elle devra être équipée d'une plateforme de 4 X 8 m², stable en tout temps, et d'un système d'aspiration, les deux devant être accessibles à tout moment.

AUt5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

AUt6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des espaces urbanisés de la Commune, les constructions doivent être édifiées à au moins 6 mètres des chemins ruraux et communaux.

Le long des canaux, toutes les constructions devront être implantées à au moins 6 m de la limite du domaine public ou des berges.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue.

AUt7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative, doit en être situé à une distance au moins égale à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des constructions ou s'ils sont sans effet à leur égard.

AUt8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions tels que garages, remises et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

AUt9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

AUt10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions et installations mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ne pourra dépasser 7 mètres, soit 9 m au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

AUt11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas 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.

AUt12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

AUt13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un écran végétal constitué d'essences rustiques et de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt de déchets et de tout stockage à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Les masses boisées existantes devront être conservée dans la mesure du possible.

L'aménagement de bandes boisées et de talus de matériaux naturels est vivement conseillé pour limiter l'impact visuel des habitations légères de loisirs et des bâtiments depuis l'extérieur. La végétation devra être composée d'essences locales.

La plantation de résineux (à l'exception du pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (cyprès bleus, sapins, pins maritimes, ...) n'est pas conseillée.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, béton, ...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainant (clapicette, gravier, ...) seront choisis de préférence afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

AUt14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS dans la zone AUt.

Cependant, la superficie des logements autorisés à l'article AUt2 ne devra pas dépasser 100m² de SHON par logement.

- TITRE III -

**DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE AGRICOLE**

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

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

A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article **A2** sont interdites, notamment :

- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes, à l'exception des équipements d'accueil touristiques nécessaires aux exploitations agricoles ;
- Les exhaussements et affouillements de sol non liés à l'exploitation agricole ;
- L'ouverture et l'extension de carrières ;

Dans le secteur **Ai2**, la création de nouveaux logements est interdite.

Dans les secteurs **Ai2** et **Ai3**, sont également interdits :

- La restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs ;
- La création ou l'aménagement de sous-sol au dessous de la côte de référence.

A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admises,

1- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir :

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve de démontrer la nécessité pour son occupant d'être logé sur l'exploitation agricole ; le logement ne devra en aucun cas dépasser 250 m² de SHON.
- Les bâtiments techniques (hangars, remises...).
- Les abris piscine, dont la surface hors œuvre brute est inférieure à 20 m², et les piscines dès lors qu'ils représentent une dépendance d'une maison d'habitation existante.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, dès lors que leur surface hors œuvre nette initiale représente au minimum 60 m². En aucun cas la surface hors œuvre nette créée ne pourra dépasser la surface hors œuvre nette existante. Après agrandissement(s), la surface hors œuvre nette du logement ne pourra dépasser 250 m² ; dans le cas où les agrandissements se feront dans les volumes existants, la surface hors œuvre nette du logement ne pourra alors dépasser 400 m².

Sous réserve de démontrer la nécessité pour l'exploitation agricole, les constructions nouvelles doivent respecter les conditions suivantes :

- Lorsque le siège d'exploitation existe, les constructions autorisées doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège d'exploitation. Les logements doivent trouver leur place en priorité au sein des bâtiments existants ou en extension de ceux-ci ou lorsque ce n'est pas possible former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège.
- Pour les nouveaux sièges d'exploitation, l'implantation des constructions doit être recherchée de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et assurer une bonne intégration paysagère du projet. Les implantations seront étudiées en rapprochement du bâti existant.

2- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur **Ai2**, les constructions autorisées devront en outre :

- Pour les constructions à usage d'habitation : Seuls peuvent être autorisés l'aménagement, et l'extension des constructions existantes à usage de logement nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement, pas de changement de destination et que l'augmentation de l'emprise ne soit pas supérieure à 20 m² ou 10% de l'emprise au sol existante. Les planchers habitables créés seront situés soit à 0,20 m au dessus de la cote de référence, soit au moins 1,20 mètre au-dessus du sol naturel ;

- Pour les bâtiments techniques dès lors qu'ils sont de nature à provoquer un rassemblement de personnes : Les travaux ne devront pas avoir pour effet d'augmenter le nombre de personnes rassemblées, pas de changement de destination et que l'emprise au sol ne soit pas supérieure à 20 m² ou 10% de l'emprise au sol existante. Après extension, les effectifs reçus devront disposer d'un accès rapide à un refuge de dimensions suffisantes, situé soit à 0,20 m au dessus de la cote de référence, soit au moins 1,20 mètre au-dessus du sol naturel ;

Dans le secteur **Ai3**, les constructions autorisées devront en outre :

- Pour les constructions à usage d'habitation : Les planchers habitables créés seront constitués soit à 0,20 m au dessus de la cote de référence, soit au moins 0,70 mètre au-dessus du sol naturel. Une adaptation à cette règle pourra être admise dans le cas de l'extension mesurée d'une habitation existante. Une extension mesurée, au sens de la présente règle, est une extension qui a pour effet, en cumulant les éventuelles extensions antérieures, d'augmenter de moins de 10% la surface hors œuvre nette de la construction originelle ;

- Pour les bâtiments techniques dès lors qu'ils sont de nature à provoquer un rassemblement de personnes : Les travaux ne devront pas avoir pour effet d'augmenter le nombre de personnes rassemblées, qu'il n'y ait pas d'augmentation de l'emprise au sol et pas de changement de destination. Après extension, les effectifs reçus devront disposer d'un accès rapide à un refuge de dimensions suffisantes, situé soit à 0,20 m au dessus de la cote de référence, soit au moins 0,70 mètre au-dessus du sol naturel :

Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, seuls peuvent être autorisés l'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. En cas de changement de destination, la nouvelle destination devra être à usage d'habitat.

Dans les secteurs identifiés comme présentant un **risque technologique** due à la présence de canalisations de gaz, les dispositions sont les suivantes :

- Dans la zone des dangers significatifs : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation.
- Dans la zone des dangers graves : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation ; proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
- Dans la zone des dangers très graves : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation ; proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie ; proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

A3 – ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité liées à l'exploitation agricole, doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif public de distribution de capacité suffisante, ou en cas d'impossibilité, par une ressource privée (captage, forage, puits), sous réserve de la conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation uni-familiale) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'uni-familial).

2 – ASSAINISSEMENT

Les effluents d'origine agricole doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement, sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

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

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

3 – EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. En l'absence de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et devront éviter les dégradations sur les fonds voisins et les équipements publics.

4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 60 m³/h au minimum pendant 2 heures, situés à moins de 400 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

Lorsque l'installation d'hydrants normalisés n'est pas envisageable, la mise en place d'une réserve d'eau de 30 m³ à moins de 50 mètres du bâtiment peut être admise, à condition qu'elle soit accessible, utilisable en toute circonstance et située sur le domaine public.

A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

Cependant, la superficie et la forme du terrain doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire selon les obligations liées au type d'occupation projeté.

A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des espaces urbanisés de la Commune, les constructions doivent être édifiées à au moins :

GROUPE DE LA VOIE (se reporter au plan)	RECU L A PARTIR DE L'AXE DE LA VOIE SELON SON GROUPE
Réseau de désenclavement R.D. 18 R.D. 20 R.D. 142	Pour toute construction : - 15 mètres ;
<u>Chemin ruraux</u> et communaux	Pour toute construction : - 7 m

NOTA : le classement des R.D. par catégorie résulte du plus ou moins d'intensité de la circulation qu'ils supportent

Le long des canaux, toutes les constructions devront être implantées à au moins 6 m de la limite du domaine public ou des berges.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue.

A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des constructions ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux silos agricoles pour lesquels le retrait minimum doit être au moins égal à la hauteur hors tout.

A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions tels que garages, remises et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

A9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

A10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions à destination d'habitation mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ne pourra dépasser 7 mètres, soit 9 m au faitage.

Des adaptations mineures pourront être admises au cas de terrains en pente ou si elles sont justifiées par des impératifs techniques, par exemple pour des bâtiments agricoles.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

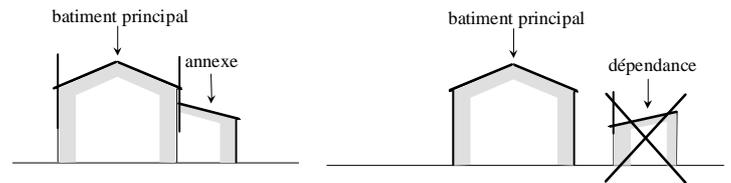
A11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas 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.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Forme :

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.



La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35°.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les remblais constitués contre les constructions ne peuvent dépasser une pente de 15% et leur hauteur ne peut être supérieure à 0.50 mètres.

Matériaux et couleurs :

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de couverture seront de couleur type « tuile » et s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les façades des constructions doivent être enduites, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Clôtures :

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1.80 mètres.

Les clôtures doivent être discrètes et s'intégrer dans l'environnement et de préférence être composées d'un mur surmonté d'un grillage végétalisé. La hauteur du muret devra par ailleurs représenter le tiers de la hauteur totale de la clôture.

Les clôtures en mur plein sont interdites.

Dans les secteurs **Ai2** et **Ai3**, les clôtures doivent être réalisées sans murs bahuts, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crues.

Equipements d'intérêt général :

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

A12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un écran végétal constitué d'essences rustiques et de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Les bâtiments d'activité liés à l'exploitation agricole doivent de préférence être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

En aucun cas la SHON ne pourra dépasser 250 m², excepté dans le cas où les agrandissements se feront dans les volumes existants, la SHON ne pourra alors dépasser 400 m².

- TITRE IV -

**DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE NATURELLE**

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

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

N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Rappels :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux plans, au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2) Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 ;
- Les abris de jardin dès lors qu'ils ne sont pas implantés à proximité de la résidence de l'utilisateur ;
- Dans le secteur **Ni1** : la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs et la création ou l'aménagement de sous-sol au-dessous de la cote de référence.

N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Rappels

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

Dans le secteur **Ns**, seules sont autorisées :

- Les constructions liées et nécessaires aux activités sportives et de loisirs ;
- Les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectif qui ne remettent pas en cause la vocation naturelle de la zone ;
- Les constructions liées à la gestion et à l'exploitation des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) sauf les antennes de télécommunication et de télédiffusion ;
- Les clôtures, sous réserve de dispositions particulières (Cf. articles L.441-2, L.441-3 et R.4426 du Code de l'Urbanisme) ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés (Cf. article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

Dans le secteur **Nm**, qui correspond à l'emprise du cimetière, seules sont autorisées :

- Les constructions, installations et aménagements (y compris les affouillements et exhaussements de sol) liés à la gestion et à l'utilisation du cimetière ;
- Les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectif qui ne remettent pas en cause la vocation naturelle de la zone ;
- Les constructions liées à la gestion et à l'exploitation des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) sauf les antennes de télécommunication et de télédiffusion ;
- Les clôtures, sous réserve de dispositions particulières (Cf. articles L.441-2, L.441-3 et R.4426 du Code de l'Urbanisme) ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés (Cf. article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

Dans le secteur **Ni1**, seules sont autorisées :

- L'entretien et la gestion des constructions et installations liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situés soit à 0.20 m au-dessus de la côte de référence, soit au moins 2.50 mètres au-dessus du sol naturel.

Dans les secteurs **Nstep** et **Nstepi1**, correspondant à l'emprise de la station d'épuration, seuls sont autorisés :

- Les constructions, installations et aménagements liés à la station d'épuration et à son utilisation ainsi que les infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs identifiés comme présentant un **risque technologique** due à la présence de canalisations de gaz, les dispositions sont les suivantes :

- Dans la zone des dangers significatifs : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation.
- Dans la zone des dangers graves : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation ; proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
- Dans la zone des dangers très graves : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation ; proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie ; proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Dans le secteur **Nf3**, seules sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, ...).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

N3 – ACCES ET VOIRIE

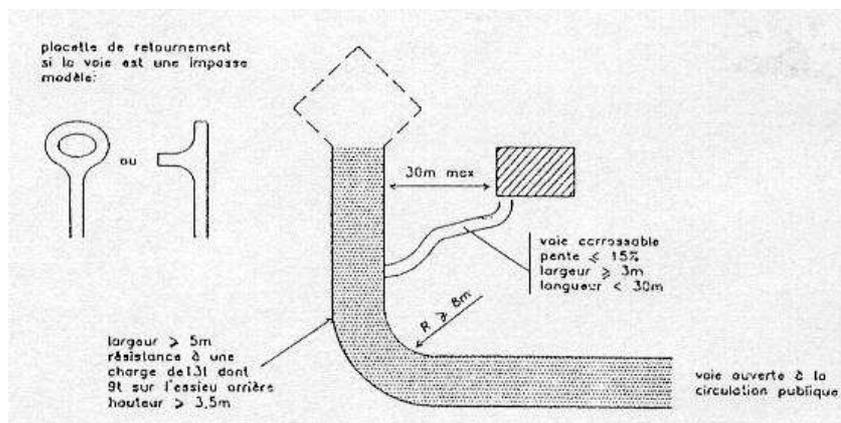
Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

Dans le secteur Nf3, pour être constructible, le terrain doit posséder une voie d'ouverture à la circulation possédant les caractéristiques suivantes :

- Emprise d'une largeur minimale de 5 mètres et susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes sur l'essieu arrière ;
- Hauteur libre sous ouvrage de 3.50 mètres minimum ;
- Rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum ;
- Pente maximale de 15% ;
- Si la voie est en impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles du schéma suivant ;
- Les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessible à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15% d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 30 mètres.

Secteur Nf3 Equipements publics - accès routiers



N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction visée à l'article N2 doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif public de distribution de capacité suffisante, ou en cas d'impossibilité, par une ressource privée (captage, forage, puits), sous réserve de la conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation uni-familiale) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'uni-familial).

2 – ASSAINISSEMENT

Pour les constructions visées à l'article N2, et en l'absence du réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

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

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

3 – EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. En l'absence de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et devront éviter les dégradations sur les fonds voisins et les équipements publics.

4 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

5 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 60 m³/h au minimum pendant 2 heures, situés à moins de 400 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

Lorsque l'installation d'hydrants normalisés n'est pas envisageable, la mise en place d'une réserve d'eau de 30 m³ à moins de 50 mètres du bâtiment peut être admise, à condition qu'elle soit accessible, utilisable en toute circonstance et située sur le domaine public.

N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

Cependant, la superficie et la forme du terrain doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire selon les obligations liées au type d'occupation projeté.

N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des espaces urbanisés de la Commune, les constructions doivent être édifiées à au moins :

GROUPE DE LA VOIE (se reporter au plan)	RECU L A PARTIR DE L'AXE DE LA VOIE SELON SON GROUPE
Réseau de désenclavement R.D. 18 R.D. 20 R.D. 142	Pour toute construction : - 15 mètres ;
<u>Chemin ruraux</u> et communaux	Pour toute construction : - 7 m

NOTA : le classement des R.D. par catégorie résulte du plus ou moins d'intensité de la circulation qu'ils supportent.

Le long des canaux, toutes les constructions devront être implantées à au moins 7 m de la limite du domaine public ou des berges.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue.

N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des constructions ou s'ils sont sans effet à leur égard.

N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre ;
- Aux aménagements ou extensions tels que garages, remises et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

N9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

N10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions à destination d'habitation mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ne pourra dépasser 7 mètres, soit 9 m au faitage.

Des adaptations mineures pourront être admises en cas de terrain en pente ou si elles sont justifiées par des impératifs techniques.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas 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.

Les extensions devront s'apparenter à l'aspect de la construction existante (utilisation des mêmes matériaux, respect de la typologie du bâti, ...).

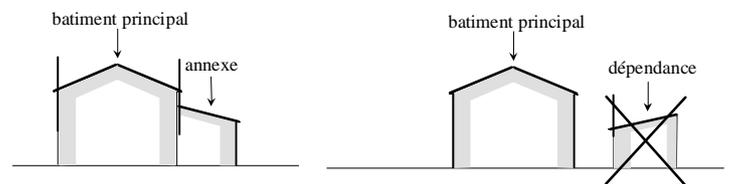
Clôtures :

Les clôtures doivent être discrètes et s'intégrer dans l'environnement.

Les murs pleins sont interdits. La hauteur maximum des murs bahuts est fixée à 0.20 m.

Forme :

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.



La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35°.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante. L'aspect de la nouvelle construction devra s'apparenter le plus possible à celui de la construction existante (utilisation des mêmes matériaux, respect de la typologie du bâti, etc.).

Les remblais constitués contre les constructions ne peuvent dépasser une pente de 15% et leur hauteur ne peut être supérieure à 0.50 mètres.

Matériaux et couleurs :

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de couverture seront de ton tuile et s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les façades des constructions doivent être enduites, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Equipements d'intérêt général :

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

N12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des espaces boisés sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

- TITRE V -

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DE
PAYSAGE IDENTIFIES au titre de l'article
L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme**

L'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), certains éléments de paysage sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet.

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les sites ou éléments de paysages concernés sur le plan de zonage par le biais d'une représentation particulière et les prescriptions qui s'y attachent dans le présent document.

Les éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-7° concernent les murets en pierre localisés au Nord du centre ancien de Richerenches.

- TITRE VI -

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ESPACES BOISES CLASSES**

ARTICLE L.130-1 DU CODE DE L'URBANISME

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 68 VII Journal Officiel du 9 janvier 1983)

(Loi n° 83-663 du 22 juillet 1983 art. 105 Journal Officiel du 23 juillet 1983)

(Loi n° 93-24 du 8 juillet 1993 art. 3 IV Journal Officiel du 9 janvier 1993)

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 202 III, VIII, IX Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(Loi n° 2001-602 du 9 juillet 2001 art. 29 I, art. 47 Journal Officiel du 11 juillet 2001)

(Ordonnance n° 2005-554 du 26 mai 2005 art. 4 Journal Officiel du 27 mai 2005)

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L.222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concernée par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- a) Dans les communes où un Plan Local d'Urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L.421-2-1 à L.421.2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, et à l'article L.421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.421-9 sont alors applicables ;
- b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

Nota : Ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 41 : la présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1^{er} juillet 2007.

---oOo---