



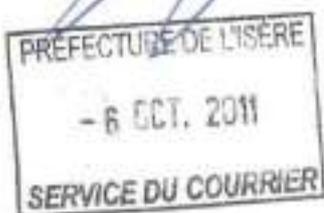
DOSSIER D'APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1

Septembre 2011

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du: *30 septembre 2011*
approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme



Atelier éO - C. Bonnelon - Setis - Cabinet Jakubowicz



SOMMAIRE

Titre I Dispositions générales	3
Article 1 - Champ d'application territorial du plan	4
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	4
Article 3 - Division du territoire en zones	7
Article 4 - Adaptations mineures	8
Article 5 - Définitions	8
Titre II Dispositions applicables aux zones urbaines	11
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA	12
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UI	22
Titre III Dispositions applicables aux zones à urbaniser	27
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone AU cos nul	28
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone AUa	29
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone AUb	31
Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone AUh	33
Chapitre V - Dispositions applicables à la zone AUi	35
Chapitre VI - Dispositions applicables à la zone AUm	37
Titre IV Dispositions applicables aux zones agricoles	39
Titre V Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières	49

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

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

Article 3 - Division du territoire en zones

Article 4 - Adaptations mineures

Article 5 - Définitions

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

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

2 - Les règles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme visées à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme (en application le 1er octobre 2007 en vertu de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 et du décret du 5 janvier 2007) demeurent applicables :

Article R.111-2 concernant la sécurité et la salubrité publiques :

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

Article R.111-4 concernant le patrimoine archéologique :

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

Article R.111-15 concernant le respect de l'environnement :

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

Article R.111-21 concernant le respect du patrimoine urbain, naturel et historique :

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

3 - L'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Le long de la voie désignée ci-dessous :

RD 1090 (tronçons : PR 38.700 au PR 42.107)

Autoroute A 41 (échangeur Pontcharra/limite Savoie)

et dans une bande de 100 m pour la RD1090 et de 300m pour l'autoroute à partir de l'extrémité de la plate-forme de ces voies, les nouveaux logements devront répondre aux conditions d'isolement acoustique visées par l'arrêté ci-dessus.

4 - Articles L.145-1 et suivants : Loi Montagne

Le territoire de la commune de Chapareillan est situé partiellement en zone de montagne. A ce titre, il est concerné par la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative à la protection et à l'aménagement de la montagne.

5 - Les dispositions relatives à la protection contre les risques naturels :

Un Plan de Prévention des Risques (PPR) multirisques a été porté à connaissance de la commune en juin 2002, il s'applique au titre de l'article R.111.2 du Code de l'Urbanisme.

Ce plan est annexé au présent PLU dans le « document informatif sur les risques naturels ». Dans les secteurs affectés par un risque naturel identifié par le PPR, la prise en compte des fiches conseils est impérative avant toute construction, travaux ou aménagements. Il est indispensable de s'y reporter pour connaître les parcelles affectées.

Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPR.I) de l'Isère en amont de Grenoble couvre également la commune. Celui-ci a été approuvé dans sa forme définitive en janvier 2007.

6 - Les dispositions relatives à la protection contre les risques technologiques :

Certains secteurs des zones A et N sont traversés par des conduites de transport de matières dangereuses (conduite d'hydrocarbures SPMR). Le tracé de cette conduite figure sur le document graphique et dans le dossier de servitudes d'utilité publique. Sa présence impose des contraintes particulières pour tout travaux, qu'il est indispensable de prendre en compte en se référant à la carte des servitudes, annexée au PLU. Cette canalisation induit la définition de zones de dangers significatifs, graves et très graves, reportées sur le document graphique.

Ces zones des dangers imposent des contraintes particulières. Les restrictions aux possibilités de constructions sont détaillées dans chacune des zones concernées. Il pourra notamment être fait usage de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, afin de refuser une autorisation ou de l'assortir de réserves particulières, afin de prendre en compte les risques encourus dans la zone concernée.

La zone des dangers significatifs pour la vie humaine est délimitée par les seuils des effets irréversibles.

Toute construction nouvelle devra faire l'objet d'une information auprès du transporteur le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation, en mettant en œuvre les dispositions compensatoires nécessaires, le cas échéant.

La zone de dangers graves pour la vie humaine est délimitée par les seuils des premiers effets létaux.

Sont en outre interdits toute construction ou extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3.

La zone des effets très graves pour la vie humaine est délimitée par les seuils des effets létaux significatifs.

Il est en outre interdit la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Pipeline Méditerranée – Rhône

Exploité par la société du Pipeline Méditerranée-Rhône 38200 VILLETTE DE VIENNE, cette canalisation fait l'objet de dispositions en matière de maîtrise de l'urbanisation. La mise en place d'une barrière physique de nature à s'opposer à une agression extérieure, ou de toute(s) autre(s) disposition(s) compensatoire(s) équivalente(s) prévue(s) par un guide professionnel reconnu, permet de réduire les distances de l'ensemble des trois zones précitées.

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones* délimitées par un trait tiré et repérées au plan par les indications suivantes :

Zones urbaines (U) :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre II.

Zones à urbaniser (AU) :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

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

Ces zones font l'objet des chapitres du titre III.

Zones agricoles (A) :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre IV.

Zones naturelles et forestières (N) :

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre V.

Le Plan comporte aussi :

- les terrains définis comme Espaces Boisés Classés (E.B.C.) à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L.130-1 et L.130-6 et R.130-1 à R.130-4 du Code de l'Urbanisme ;
- les emplacements réservés aux voies ou ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et

aux espaces verts énumérés en annexe ;

- les éléments remarquables du paysage à protéger en application de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme.
- les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.
- Un périmètre de voisinage du cimetière
- les lignes HTB (ouvrages de tension supérieure à 50 000 volts). Dans les zones impactées par ces lignes, le RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. De plus, les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

Le périmètre en attente de projet

La zone UA est partiellement couverte par un périmètre en attente de projet repéré sur le document graphique (nommé « périmètre en attente de projet»), en application l'article L. 123-2-a et de l'article R.123-12-b du Code de l'Urbanisme. En effet, l'article L.123-2-a stipule :

« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant : a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ; [...] ».

L'article R.123-12 b précise que « les documents graphiques prévus à l'article R. 123-11 font également apparaître, s'il y a lieu : 1 Dans les zones U : [...] b) Les secteurs délimités en application du « a » de l'article L.123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée ; [...] ».

Les périmètres de protection des captages d'eau potable

La commune de Chapareillan est couverte en partie par des périmètres de protection de captages d'eau potable. Le document graphique reprend par un indice « pi » et « pr » l'intégralité des périmètres de protection immédiate et rapprochée. Une trame bleutée reprend les périmètres de protection éloignée.

Pour être autorisés, les constructions, ouvrages ou installations doivent respecter les dispositions de la loi sur l'eau n°92.3 du 3/01/92. Tout aménageur devra consulter les rapports d'hydrogéologue en annexe.

Article 4 - Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 - Définitions

Les termes repérés par un astérisque (*) sont définis ici :

Alignement : L'alignement est la fixation des limites que l'administration entend assigner au

domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication. A défaut de fixation administrative il est constitué par la limite commune d'un fond et d'une voie ouverte à la circulation générale. Les dispositions de l'article 6 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse.

Annexe : L'ensemble des constructions (garage, abri de jardin, local technique y compris ceux, non enterrés, affectés aux piscines...), dans une limite de 20m², rattachées fonctionnellement à la construction principale. Il ne doit pas y avoir d'accès direct depuis le bâtiment principal (il s'agit alors d'une extension) et ne peut avoir la même destination que la construction principale.

Coefficient d'occupation du sol (COS) :

Le coefficient d'occupation du sol, qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

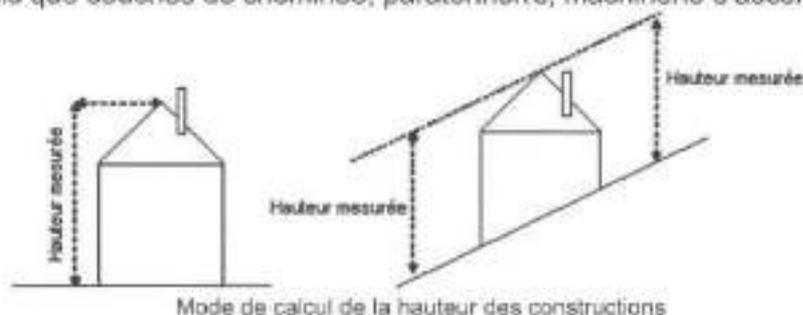
Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L.130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface hors œuvre nette* ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande sont déduits des possibilités de construction.

Emprise au sol : L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface de terrain occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brute de la construction et la surface totale de la propriété d'assiette de celle-ci (hormis les passées des toitures et les balcons).

Ne sont pas prises en compte au titre de l'emprise au sol les places de stationnement construites sous le niveau du terrain naturel*.

Si le terrain est partiellement atteint par une servitude d'alignement* ou un emplacement réservé, c'est la surface hors servitude ou emplacement qui est prise en compte.

Hauteur au faitage : La hauteur au faitage (ou plafond) mesure la différence d'altitude entre le sol naturel avant travaux et le point le plus élevé du bâtiment, non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, paratonnerre, machinerie d'ascenseur.



Les opérations d'ensemble regroupent plusieurs constructions unies entre elles par des installations ou ouvrages collectifs assurant leur cohésion (allées, aires de jeux, de sports, de stationnement...). Une opération d'ensemble peut à la fois regrouper des immeubles collectifs mais aussi des maisons individuelles (exemples : lotissement ou permis groupé de plus de trois appartements ou quatre logements).

Périmètre en attente de projet : Cette servitude, qui limite toute construction nouvelle (seules les annexes* et les extensions limitées sont autorisées), est d'une durée maximale de 5 ans, à compter de la date d'approbation du PLU, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet global d'aménagement.

Pleine terre : Pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales, assurer l'aspect végétal de la zone, et

diminuer les conséquences des périodes de surchauffe estivale, une partie de la superficie des parcelles sera maintenue en pleine terre.

Sont interdits sur cette emprise :

- toute construction enterrée
- tout matériau imperméable
- les aires de stationnement imperméabilisées

Seront admis sur cette emprise :

- les matériaux perméables
- les plantations
- les aires de jeux pour enfants
- les dessertes piétonnes

La **Surface Hors Œuvre Nette (SHON)** : Elle est définie par l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme. La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.

Terrain naturel : Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de régaiage des terres.

Zone : Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA

Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UI

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Caractère de la zone extrait du rapport de présentation du PLU

La zone UA correspond aux parties urbanisées les plus denses de la commune (bourg ancien et hameaux), à préserver pour leur qualité architecturale et dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles.*

La zone UA est réservée à l'habitation ainsi qu'à des activités non nuisantes (commerces, bureaux, artisanat, équipements publics).

La zone UA est divisée en quatre secteurs :

- UAa qui correspond aux secteurs de plus forte densité, avec une dominante de groupements en ordre continu à préserver pour leur qualité architecturale ;
- UAb qui correspond à des secteurs de densité et de hauteurs plus modérées, avec des modes de groupement irréguliers ;
- UAh qui correspond à des secteurs d'habitat traditionnel en zone de hameaux dont l'équipement général n'est pas prévu d'être renforcé ;
- UAm qui correspond à des secteurs à vocation mixte d'habitat et d'activités.

Cette zone distingue également un périmètre en attente de projet* conformément à l'article L.123-2a et à l'article R.123-2b du Code de l'Urbanisme au lieu-dit « L'Épinette ». Cette servitude sera levée au plus tard le 1er février 2013.

Certains secteurs de la zone UA sont soumis à des risques naturels notamment crue des torrents et des rivières torrentielles, ruissellement sur versant, inondation de pied de versant, zone marécageuse, glissement de terrain, effondrement de cavités souterraines. Les dispositions de l'article R.111.2 du Code de l'Urbanisme et du PPR sont applicables. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant obligatoirement à la carte réglementaire et aux fiches de recommandations jointes en annexe.

Toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être refusée, ou être assortie de prescriptions spéciales, sur la base de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales :

Sont interdites les occupations du sol suivantes :

- 1- Les installations classées soumises à autorisation, sauf celles mentionnées à l'article UA 2 ;
- 2- Les bâtiments agricoles ou industriels classés ;
- 3- Les nouvelles installations agricoles dans la zone UAa
- 4- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public.
- 5- L'ouverture ou l'exploitation de toute carrière, ainsi que les exhaussements ou affouillements des sols ;

- 6- Le déboisement à blanc et/ou le défrichement des espaces boisés classés ;
- 7- Les abris de jardins ou garages isolés qui ne constituent pas une annexe* à une habitation existante ;
- 8- Les extensions de bâtiments agricoles existants, sauf dans les secteurs UAa, UAb et UAh
- 9- Les activités artisanales nuisantes ;
- 10- Les dépôts de matériaux
- 11- les dépôts d'hydrocarbures à l'exception de ceux nécessaires pour les stations-services ou chaufferies d'immeubles.

Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions générales :

Les constructions doivent prendre en compte les risques naturels, notamment ceux indiqués sur la carte du PPR et du PPR.I en annexes du PLU et s'en protéger.

Sont admis tous les types d'occupations et d'utilisations du sol correspondant au caractère de la zone* et non expressément mentionnés à l'article UA 1.

Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée ou compatibles avec son caractère. L'aménagement d'installations classées existantes n'est autorisé que s'il a pour effet d'en réduire les nuisances.

L'édification de clôtures est soumise déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 26 octobre 2007.

Disposition particulières

L'extension des bâtiments agricoles, non classés, en zones UAa, UAb et UAh

L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles, non classés, en zone UAh

Dispositions particulières relatives au périmètre en attente de projet :

Dans le périmètre en attente de projet*, délimité en application de l'article L.123-2-a du Code de l'Urbanisme, seuls sont autorisés : la construction d'annexe*, l'extension limitée à 20 m² hors œuvre brute des constructions existantes, les travaux de dépollution, de rénovation sans changement de destination des bâtiments.

Dispositions particulières relatives aux éléments remarquables du patrimoine architectural et éléments paysagers remarquables :

Tous travaux sur les éléments remarquables du patrimoine architectural et éléments remarquables de paysages à préserver au titre de l'article L.123.1-7, repérés au plan de zonage sont soumis à déclaration préalable auprès de la mairie. Tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces éléments sont soumis à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article R421-26 du Code de l'Urbanisme.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fond, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire aux règles minimales de sécurité (protection civile, défense contre l'incendie, déneigement, brancardage...). Leur tracé devra s'inscrire autant que possible dans un schéma de circulation continue ("bouclage"). A défaut de pouvoir réaliser cette disposition, elles devront prévoir à leurs extrémités un dispositif permettant aux véhicules des services publics d'effectuer toutes manœuvres de demi-tour, selon les prescriptions du service de voirie compétent.

Les accès à la voie publique susceptibles de perturber la circulation sont interdits (cas de carrefour ou de manque de visibilité, déclivité trop importante des accès). Le permis de construire est alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie.

Les voies d'accès aux nouvelles constructions devront avoir une largeur minimale de :

- 4 mètres pour deux habitations ou deux logements ;
- 6 mètres pour un groupe de plus de deux logements ou pour des locaux d'activités.

Les accès, sur les voies ouvertes à la circulation automobile, doivent comporter, au débouché de la voie, un évasement dont les caractéristiques seront définies par le service de voirie compétent.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, tout chemin privé desservant plusieurs habitations devra prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement de taille adaptée à l'opération et situé hors voirie pour la collecte des ordures ménagères et point d'apport volontaire pour la collecte sélective des déchets (stockage temporaire des containers). Dans le cas de lotissements cet emplacement devra utilement regrouper les boîtes aux lettres.

Article UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

I - Eau

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

II - Assainissement

La réalisation de réseaux séparatifs est obligatoire.

Les dispositions suivantes s'appliquent sous réserve des prescriptions du Plan de Prévention des Risques naturels et du PPR.I.

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L.1331-7 du Code de la Santé Publique.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome, conforme à la

législation en vigueur est obligatoire (arrêté interministériel du 6 mai 1996). Les mesures préconisées par l'étude d'aptitude des sols à l'assainissement individuel devront être respectées. Les installations ainsi autorisées doivent pouvoir être aisément raccordées au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé, sur la demande du gestionnaire du réseau, et à la charge des propriétaires riverains.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir autant que possible l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction.

Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'utilisateur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportions avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

IV - Téléphone

Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés sauf impossibilité technique.

V - Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du tri sélectif.

Article UA 5 Surface minimale des terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Pour toute construction nouvelle, installation ou extension importante, qui ne pourra être raccordée à un réseau collectif d'assainissement, la surface minimale de terrain devra être compatible avec le schéma d'assainissement communal.

Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

La construction à l'alignement* est imposée sur certaines sections de voies. Ces indications sont portées au plan.

Les constructions devront être implantées avec un recul de 20 mètres par rapport à l'axe de la route départementale 1090.

En l'absence d'indications portées au plan, les constructions doivent s'implanter :

- en limite du domaine public,
- ou avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la voie publique.

Cas des constructions existantes non conformes aux règles ci-dessus : leur adaptation et leur réfection sont autorisées à condition que les travaux :

- n'aggravent pas la non-conformité,
- respectent la visibilité nécessaire en termes de sécurité et d'accès sur voirie pour le bon fonctionnement de la circulation automobile.

Cas des piscines : les piscines devront être implantées à une distance minimum égale à 2 mètres de la voie ou de l'emprise publique

Dispositions particulières :

Un recul jusqu'à 5 mètres de l'alignement pourra être prescrit quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons de sécurité, d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les abris pour les poubelles collectives.

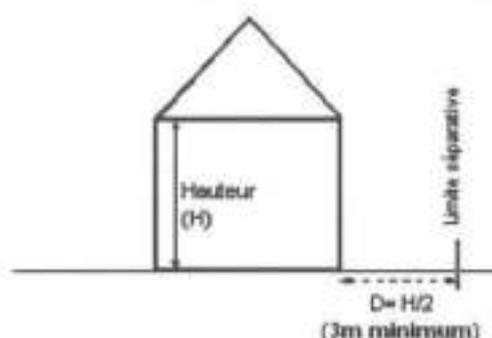
Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Implantation en retrait des limites séparatives :

La distance comptée horizontalement (D) de tout point du 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 (H/2) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, dépassées de toitures, balcons, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1,20 mètre de dépassement.



Mode de calcul de l'implantation des constructions en recul des limites

Les annexes* pourront être implantées à une distance minimale de 1,5m des limites séparatives.

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.

Cas des piscines : les piscines devront être implantées à une distance minimum égale à 2 mètres de toute limite séparative.

Implantation sur limites séparatives : les constructions peuvent s'implanter en limite en prenant en compte la dépassée de toiture.

Dispositions particulières :

En secteur UAa et UAh :

L'implantation des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives peut s'effectuer : sur les limites séparatives en prenant en compte la dépassée de toiture, dans ce cas, pour toutes les constructions ou parties de constructions édifiées à plus de 13 mètres de profondeur par rapport aux alignements* ou reculs sur les voies publiques riveraines, la hauteur maximale est limitée à 3 mètres (hors tout) au droit de la limite parcellaire.

Toutefois, la construction sur limite pourra être autorisée sur une hauteur plus importante dans le cas d'adossement contre un pignon existant. La hauteur maximale sera celle du pignon existant sur le terrain limitrophe. Tout débord de construction - dépassée de toiture, par exemple - sur une parcelle voisine est interdit.

En secteur UAb et UAm :

L'implantation des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives peut s'effectuer : sur les limites séparatives en prenant en compte la dépassée de toiture, dans ce cas la hauteur maximale des constructions est limitée à 3 mètres (hors tout) au droit de la limite parcellaire.

Toutefois, la construction sur limite pourra être autorisée sur une hauteur plus importante dans le cas d'adossement contre un pignon existant et s'harmonisant sur le plan architectural. Tout débord de construction - dépassée de toiture, par exemple - sur une parcelle voisine est interdit.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article UA 9 - Emprise au sol des constructions

En secteur UAa :

L'emprise au sol maximale des bâtiments, annexes* comprises, est fixée à 70% de la surface de l'entité foncière.

En secteur UAb :

L'emprise au sol maximale des bâtiments, hors annexes, est fixée à 50% de la surface du terrain.

En secteur UAh :

L'emprise au sol maximale des bâtiments, annexes comprises, est fixée à 70% de la surface du terrain.

En secteur UAm :

L'emprise au sol maximale des bâtiments, hors annexes, est fixée à 50% de la surface du terrain.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (pylônes électriques, postes de transformation EDF...) ne sont pas soumis à ces dispositions particulières.

Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage*, est limitée à :

- 13 mètres en secteur UAa et UAm
- 10 mètres en secteur UAb et UAh.

Les équipements publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces dispositions.

Article UA 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, ainsi que éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, site et secteur à protéger

Dispositions générales :

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

«Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales».

Toute construction ou superstructure devra faire l'objet d'une expression architecturale adaptée au site où elle s'intègre et à l'esprit du bâtiment concerné, dans le cas d'une modification.

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Dispositions particulières :

- les toitures des constructions devront comporter deux pans au minimum, avec des pentes comprises entre 50 et 100%, des pentes inférieures pourront être adoptées pour les annexes* séparées. Des pentes inférieures sont également autorisées pour les vérandas, dans le cas où la pente de la toiture du corps principal du bâtiment ne permet pas techniquement l'implantation de la véranda (remontée d'étanchéité, hauteur de passage, hauteur à l'égout de la partie basse de la véranda) et dans la limite d'une harmonie visuelle des deux pentes. Les extensions ou les annexes accolées au bâtiment principal pourront n'avoir qu'un pan. Les annexes accolées à un bâtiment ayant une pente de toiture inférieure à 50% pourront avoir une pente identique à celle du bâtiment principal.
- les matériaux de couverture mis en œuvre devront être de couleur «brun rouge» ou «rouge vieilli». On recherchera la meilleure intégration au bâti environnant ; de couleur ardoise, pour la restauration des bâtiments déjà couverts en ardoise. Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, marquises ou auvents.
- les terrasses sont autorisées si elles sont accessibles, pour des éléments bas, elles représenteront une surface maximale de 30% de l'emprise au sol* du bâtiment principal.
- les dépassées de toiture seront de 0,60 m minimum, à l'exception des annexes accolées de petite taille et des vérandas ainsi que des éléments architecturaux de toiture tels que jacobines, chiens assis...
- pour les annexes* isolées, les dépassées de toiture pourront être inférieure à 0,60 m et devront s'harmoniser avec le volume du bâtiment principal.

Par ailleurs, le permis de construire est soumis aux conditions suivantes :

- les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction au terrain. La construction s'adapte au terrain et non l'inverse ;
- les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.

Objectifs de qualité environnementale (Dispositions incitatives) :

Les dispositions ci-dessus (cf paragraphe relatif aux dispositions particulières) pourront être adaptées pour favoriser ou valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes critères.

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable :

l'économie de ressources (énergie, air, eau, sols...), *la réduction des nuisances* (bruit, déchets, pollution ...), *l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment*, *l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur* (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...), *l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment* (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

Sont notamment recommandés :

- les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle ;
- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, sous réserve qu'ils soient intégrés à l'architecture des bâtiments ;
- une orientation plein Sud de la façade principale avec des dispositifs de protection solaire pour pallier à la surchauffe d'été (plantations d'arbres à feuilles caduques, ...)
- protection des vents dominants (plantation de haies...)
- la recherche d'une imperméabilisation minimale des sols.
- des bâtiments répondant aux critères de qualité environnementale (compacité, forte isolation...)

Tous les appareils d'équipement intérieur ou extérieur (systèmes de ventilation, de climatisation, de réfrigération, de lavage, de production d'énergie ...) sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'une recherche d'intégration architecturale et qu'ils ne créent pas de nuisances pour le voisinage.

Les clôtures

Il est rappelé que la clôture des terrains n'est pas obligatoire. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 26 octobre 2007.

Les clôtures seront du type :

- muret avec grillage ou bois à clairevoie
- haie végétale variée avec au minimum trois espèces locales différentes
- grillage simple

Les murets ne doivent pas dépasser 0,6m. Toutefois une hauteur différente pourra être autorisée en cas de continuité d'un mur préexistant. La hauteur maximale sera celle du mur préexistant.

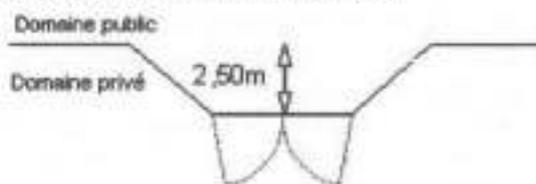
Lorsqu'un terrain est situé en contrebas d'une voie publique, la hauteur maximale de la clôture par rapport à ladite voie sera limitée à 1,60m.

Lorsqu'elle borde des espaces agricoles ou naturels, la clôture devra être la plus discrète possible. La haie végétale constituée d'essences locales sera privilégiée.

Dans les secteurs affectés par des risques d'inondation, de crue torrentielle, de ruissellement sur versants identifiés par le PPR, les clôtures minérales pourront être interdites ou limitées afin de permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement. On préférera alors un simple grillage doublé ou non d'une haie vive, un dispositif à claire-voie de conception simple ou tout autre dispositif prescrit ou accepté par le règlement du PPR.

Les clôtures implantées à proximité des carrefours des voies publiques ouvertes à la circulation automobile, devront être établies (et entretenues) de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne ou un danger pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Hors impossibilité technique liée à la configuration des lieux ou des parcelles, une zone de dégagement aménagée sera réalisée devant l'accès à la propriété mais en dehors de l'espace clos. Cet emplacement aura une profondeur de 2,50m au minimum (cf croquis à titre indicatif ci-dessous) afin de permettre le stationnement d'un véhicule.



Divers :

Les abris des containers d'ordures ménagères doivent être intégrés harmonieusement, dans le respect des normes du service gestionnaire.

Les antennes, notamment paraboliques, doivent être implantées de manière à réduire leur impact visuel.

L'ensemble des prescriptions de l'article UA11 ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres sur le tènement foncier support du permis de construire et en dehors des voies publiques. En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions ils pourront être réalisés sur un terrain distinct mais associé au projet et distant de 100 m au maximum.

Il doit être aménagé au minimum :

- pour les programmes de logements 2 places de stationnement par logement ;
- pour les commerces au-delà de 100 m² de surface totale, une place pour 25m² de surface de vente ;
- pour les bureaux, une place pour 25 m² de SHON*.

Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés, à partir des directives des autorités administratives et techniques.

Dispositions particulières :

En secteurs UAa et UAb, le nombre minimal d'emplacements pour les programmes de logements est de 2 places par logement (stationnement sur aire extérieure, sous abri ou en garage).

En secteurs UAh et UAm, le nombre minimal d'emplacements pour les programmes de logements est de 1,5 places par logement arrondi à l'unité supérieure (stationnement sur aire extérieure, sous abri ou en garage).

Article UA 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dispositions générales :

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés, ...) devront être prises en compte dans le choix des essences, du mode de gestion et de leur taille.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits). Une brochure d'information sur la plantation des haies, éditée par le Conseil général en octobre 2004, est disponible en mairie.

Dans la mesure du possible, les emplacements pour le stationnement des véhicules devront être enherbés.

Pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales, assurer l'aspect végétal de la zone, et diminuer les conséquences des périodes de surchauffe estivale, une partie de la superficie des parcelles sera obligatoirement en pleine terre*.

Cette emprise correspond à 30% de la superficie du terrain non construit.

Dispositions particulières relatives aux espaces boisés classés (EBC) :

Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Par ailleurs, une autorisation administrative préalable doit être obtenue pour toute coupe et abattages d'arbres au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour les EBC à créer, un alignement d'arbres sera réalisé conformément au plan de zonage. Ces plantations seront forestières (charme, ormes, châtaigniers, merisiers ...) et adaptées à la nature du sol et aux conditions climatiques.

Dispositions particulières relatives aux éléments paysagers remarquables (application de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme) :

Les arbres, groupes d'arbres ou alignements repérés dans le document graphique sont protégés pour leur qualité paysagère. Leur destruction est soumise à autorisation préalable. Les coupes et abattages sont interdits sauf dans les cas suivants :

- Pour assurer la sécurité des biens et des personnes ;
- Pour renouveler les plantations et boisements : dans ce cas, le projet devra reconstituer le boisement avec la qualité paysagère initiale et présenter une qualité écologique au moins équivalente. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UA 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)*

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas limité. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UA 1 à UA 13.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI

Caractère de la zone extrait du rapport de présentation du PLU

La zone UI correspond à une zone équipée réservée aux activités économiques (artisanat, bureaux, industrie).*

Certains secteurs de la zone UI peuvent être soumis à des risques naturels. Les dispositions de l'article R.111.2 du Code de l'Urbanisme et du PPR sont applicables. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant obligatoirement à la carte réglementaire et aux fiches de recommandations jointes en annexe.

Toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être refusée, ou être assortie de prescriptions spéciales, sur la base de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Tout logement est interdit.

Article UI 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toutes occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UI1

Dispositions générales :

les exhaussements et affouillements compatibles avec l'aménagement de la zone.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 26 octobre 2007.

Dispositions particulières relatives aux éléments paysagers remarquables :

Tous travaux sur les éléments de paysages à préserver au titre de l'article L.123.1-7, repérés au plan de zonage sont soumis à déclaration préalable auprès de la mairie. Tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces éléments sont soumis à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article R421-26 du Code de l'Urbanisme.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article UI 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies ouvertes au public

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire aux règles minimales de sécurité (protection civile, défense contre l'incendie, déneigement, brancardage...).

Les voies nouvelles de desserte collective, susceptibles d'être classées dans le domaine

communal, devront avoir une largeur d'emprise minimale de 9 mètres.

Leur tracé devra s'inscrire autant que possible dans un schéma de circulation continue ("bouclage"); à défaut de pouvoir réaliser cette disposition, elles devront prévoir à leurs extrémités un dispositif permettant aux véhicules des services publics d'effectuer toutes manœuvres de demi-tour, selon les prescriptions du service de voirie compétent.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile doivent comporter, au débouché sur la voie, un évasement dont les caractéristiques seront définies par le service de voirie compétent.

Article UI 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Les dispositions suivantes s'appliquent sous réserve des prescriptions du Plan de Prévention des Risques naturels et du PPR.I.

I - Alimentation en eau

- Eau potable : toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- Eau industrielle : le pompage dans la nappe phréatique est soumis à l'application des dispositions de la législation et des réglementations en vigueur.

II – Assainissement

La réalisation de réseaux séparatifs est obligatoire.

1 - Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

2 - Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, conformément à l'article L.33 du Code de la Santé Publique.

3- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir autant que possible l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction.

Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

III – Électricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportions avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

IV – Téléphone

Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés sauf impossibilité technique.

V – Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du tri sélectif.

Article UI 5 - Surface minimale des terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Pour toute construction nouvelle, installation ou extension importante, qui ne pourra être raccordée à un réseau collectif d'assainissement, la surface minimale de terrain devra être compatible avec le schéma d'assainissement communal.

Article UI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

Les constructions devront être implantées avec un recul de 20 mètres par rapport à l'axe de la route départementale 1090.

Cas des constructions existantes non conformes aux règles ci-dessus : leur adaptation et leur réfection sont autorisées à condition que les travaux :

- n'aggravent pas la non-conformité,
- respectent la visibilité nécessaire en termes de sécurité et d'accès sur voirie pour le bon fonctionnement de la circulation automobile.

Dispositions particulières :

Un recul jusqu'à 20 mètres de l'alignement pourra être prescrit quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons de sécurité, d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les abris pour les poubelles collectives.

Article UI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations de toute nature devront être implantées à une distance horizontale minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article UI 9 - Emprise au sol des constructions

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) maximal autorisé est de 0,50 (soit une emprise hors œuvre des bâtiments n'excédant pas 50% de la surface du terrain).

Article UI 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur maximale des constructions est limitée, sauf dans le cas d'installations techniques particulières, à :

- 12 mètres au faîtage*, dans le cas de toits en pente;
- 10 mètres au sommet de l'acrotère, dans le cas de toits en terrasse ou à faible pente.

Article UI 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, ainsi que éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, site et secteur à protéger

Dispositions générales :

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Dispositions particulières :

- les toitures des constructions devront comporter deux pans au minimum, avec des pentes comprises entre 0 et 50%. Dans le cas de pentes inférieures à 15%, l'habillage de toutes les faces par un bandeau ou acrotère est obligatoire.
- les matériaux de couverture mis en œuvre devront être de couleur «brun rouge» ou «rouge vieilli», «blanc» ou «noir»;
- les murs séparatifs ou aveugles auront le même aspect que les murs de façades ;
- Seules sont autorisées les publicités non débordantes en façade sur panneaux signalétiques d'une surface maximale de 3 m² à l'entrée du lot.
- Concernant les clôtures :
 - Il est rappelé que l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 26 octobre 2007.
 - Les clôtures, lorsqu'elles existent, ne dépasseront pas 2 mètres. Elles seront constituées, soit d'un grillage soudé ; soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0.60m surmonté d'un grillage soudé.
 - Elles peuvent également comporter des haies végétales privilégiant les essences locales.
 - Les clôtures situées à proximité des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines ;

L'ensemble des prescriptions de l'article UI11 ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UI 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres sur le tènement foncier support du permis de construire et en dehors des voies publiques.

Il doit être aménagé au minimum :

- pour les commerces au-delà de 100 m² de surface totale, une place pour 25 m² de surface de vente ;
- pour les bureaux, une place pour 25 m² de SHON*.

Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés, à partir des directives des autorités administratives et techniques.

Article UI 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dispositions générales :

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance des constructions et installations à réaliser.

Un plan des aménagements extérieurs montrant les circulations, parkings, réseaux et plantations devra être présenté avec la demande de permis de construire, et réalisé avec soin.

Dans la mesure du possible, les emplacements pour le stationnement des véhicules devront être enherbés.

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés, ...) devront être prises en compte dans le choix des essences, du mode de gestion et de leur taille.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits). Une brochure d'information sur la plantation des haies, éditée par le Conseil général en octobre 2004, est disponible en mairie.

Pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales, assurer l'aspect végétal de la zone, et diminuer les conséquences des périodes de surchauffe estivale, une partie de la superficie des parcelles sera obligatoirement en pleine terre*. Cette emprise correspond à 30% de la superficie du terrain non construit.

Dispositions particulières relatives aux espaces boisés classés (EBC) :

Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Par ailleurs, une autorisation administrative préalable doit être obtenue pour toutes coupes et abattages d'arbres au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour les EBC à créer, un alignement d'arbres sera réalisé conformément au plan de zonage. Ces plantations seront forestières (charme, ormes, châtaigniers, merisiers ...) et adaptées à la nature du sol et aux conditions climatiques.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UI 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) n'est pas limité ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UI 3 à UI 13.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone AU cos nul

Chapitre II - Dispositions applicables à la zone AUa

Chapitre III – Dispositions applicables à la zone AUb

Chapitre IV – Dispositions applicables à la zone AUh

Chapitre V – Dispositions applicables à la zone AUi

Chapitre VI – Dispositions applicables à la zone AUm

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU cos nul

Caractère de la zone extrait du rapport de présentation du PLU

Il s'agit d'une zone actuellement inconstructible car insuffisamment équipée, destinée à une urbanisation future dès lors que la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement urbain sera programmée.*

Son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U.

Certains secteurs de la zone AU sont soumis à des risques naturels notamment crue des torrents et des rivières torrentielles, ruissellement sur versant, inondation de pied de versant, glissement de terrain, effondrement de cavités souterraines. Les dispositions de l'article R.111.2 du Code de l'Urbanisme et du PPR sont applicables. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant obligatoirement à la carte réglementaire et aux fiches de recommandations jointes en annexe.

Toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être refusée, ou être assortie de prescriptions spéciales, sur la base de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage d'activités nuisantes et polluantes ;
- les constructions nécessaires aux exploitations agricoles au titre de la législation des établissements dangereux, incommodes ou insalubres ;
- les installations agricoles nécessaires aux exploitations ;
- les dépôts de ferraille, de matériaux divers, ainsi que de vieux véhicules ;
- les installations de camping et de caravanning ainsi que le stationnement des caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ainsi que les exhaussements et les affouillements non liés aux constructions ;
- les abris de jardin ou de toute autre nature, quand ils ne constituent pas une annexe de l'habitation située sur une même entité foncière.
- les opérations de logements

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

Dispositions générales :

Sont admises à condition de ne pas compromettre la réalisation ultérieure d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur :

- les ouvrages techniques nécessaires à l'urbanisation ou à l'équipement de la zone, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

Dispositions particulières relatives aux éléments remarquables du patrimoine architectural et

Article AUa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article AUa1

Dispositions générales :

sont admis sous conditions :

- 1 - l'extension de constructions existantes dans la limite de 160m² hors œuvre nette de surface totale (surface de la construction existante et de l'extension) ;
- 2 - les clôtures. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 26 octobre 2007.

Dispositions particulières relatives aux éléments remarquables du patrimoine architectural et éléments paysagers remarquables :

Tous travaux sur les éléments *remarquables du patrimoine architectural et éléments remarquables* de paysages à préserver au titre de l'article L.123.1-7, repérés au plan de zonage sont soumis à déclaration préalable auprès de la mairie. Tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces éléments sont soumis à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article R421-26 du Code de l'Urbanisme.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article AUa 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fond, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire aux règles minimales de sécurité (protection civile, défense contre l'incendie, déneigement, brancardage...). Leur tracé devra s'inscrire autant que possible dans un schéma de circulation continue ("bouclage"). A défaut de pouvoir réaliser cette disposition, elles devront prévoir à leurs extrémités un dispositif permettant aux véhicules des services publics d'effectuer toutes manœuvres de demi-tour, selon les prescriptions du service de voirie compétent.

Les accès à la voie publique susceptibles de perturber la circulation sont interdits (cas de carrefour ou de manque de visibilité, déclivité trop importante des accès). Le permis de construire est alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie.

Les voies d'accès aux nouvelles constructions devront avoir une largeur minimale de :

- 4 mètres pour deux habitations ou deux logements ;
- 6 mètres pour un groupe de plus de deux logements ou pour des locaux d'activités.

Les accès, sur les voies ouvertes à la circulation automobile, doivent comporter, au débouché de la voie, un évasement dont les caractéristiques seront définies par le service de voirie compétent.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, tout chemin privé desservant plusieurs habitations devra prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement de taille adaptée à l'opération et situé hors voirie pour la collecte des ordures ménagères et point d'apport volontaire pour la collecte sélective des déchets (stockage temporaire des containers). Dans le cas de lotissements cet emplacement devra utilement regrouper les boîtes aux lettres.

Article AUa 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

I - Eau

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

II - Assainissement

La réalisation de réseaux séparatifs est obligatoire.
Les dispositions suivantes s'appliquent sous réserve des prescriptions du Plan de Prévention des Risques naturels et du PPR.I.

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L.1331-7 du Code de la Santé Publique.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome, conforme à la législation en vigueur est obligatoire (arrêté interministériel du 6 mai 1996). Les mesures préconisées par l'étude d'aptitude des sols à l'assainissement individuel devront être respectées.

Les installations ainsi autorisées doivent pouvoir être aisément raccordées au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé, sur la demande du gestionnaire du réseau, et à la charge des propriétaires riverains.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir autant que possible l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction.

Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportions avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

IV - Téléphone

Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés sauf impossibilité technique.

V - Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du tri sélectif.

Article AUa 5 - Surface minimale des terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Pour toute construction nouvelle, installation ou extension importante, qui ne pourra être raccordée à un réseau collectif d'assainissement, la surface minimale de terrain devra être compatible avec le schéma d'assainissement communal.

Article AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

La construction à l'alignement* est imposée sur certaines sections de voies. Ces indications sont portées au plan.

Les constructions devront être implantées avec un recul de 20 mètres par rapport à l'axe de la route départementale 1090.

En l'absence d'indications portées au plan, les constructions doivent s'implanter :

- en limite du domaine public,
- ou avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la voie publique.

Cas des constructions existantes non conformes aux règles ci-dessus : leur adaptation et leur réfection sont autorisées à condition que les travaux :

- n'aggravent pas la non-conformité,
- respectent la visibilité nécessaire en termes de sécurité et d'accès sur voirie pour le bon fonctionnement de la circulation automobile.

Cas des piscines : les piscines devront être implantées à une distance minimum égale à 2 mètres de la voie ou de l'emprise publique

Dispositions particulières :

Un recul jusqu'à 5 mètres de l'alignement pourra être prescrit quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons de sécurité, d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les abris pour les poubelles collectives.

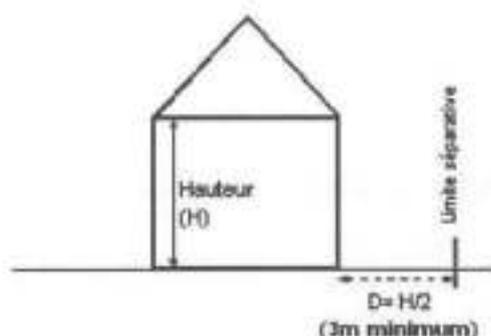
Article AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Implantation en retrait des limites séparatives :

La distance comptée horizontalement (D) de tout point du 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 (H/2) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, dépassées de toitures, balcons, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1,20 mètre de dépassement.



Mode de calcul de l'implantation des constructions en recul des limites

Les annexes* pourront être implantées à une distance minimale de 1,5m des limites séparatives.

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.

Cas des piscines : les piscines devront être implantées à une distance minimum égale à 2 mètres de toute limite séparative.

Implantation sur limites séparatives : les constructions peuvent s'implanter en limite en prenant en compte la dépassée de toiture.

Dispositions particulières :

L'implantation des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives peut s'effectuer : sur les limites séparatives en prenant en compte la dépassée de toiture, dans ce cas, pour toutes les constructions ou parties de constructions édifiées à plus de 13 mètres de profondeur par rapport aux alignements* ou reculs sur les voies publiques riveraines, la hauteur maximale est limitée à 3 mètres (hors tout) au droit de la limite parcellaire.

Toutefois, la construction sur limite pourra être autorisée sur une hauteur plus importante dans le cas d'adossement contre un pignon existant. La hauteur maximale sera celle du pignon existant sur le terrain limitrophe. Tout débord de construction - dépassée de toiture, par exemple - sur une parcelle voisine est interdit.

Article AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article AUa 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des bâtiments, annexes* comprises, est fixée à 70% de la surface de l'entité foncière.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (pylônes électriques, postes de transformation EDF...) ne sont pas soumis à ces dispositions particulières.

Article AUa 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage*, est limitée à : 13 mètres

Les équipements publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces dispositions.

Article AUa 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, ainsi que éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, site et secteur à protéger

Dispositions générales :

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

«Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales».

Toute construction ou superstructure devra faire l'objet d'une expression architecturale adaptée au site où elle s'intègre et à l'esprit du bâtiment concerné, dans le cas d'une modification.

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Dispositions particulières :

- les toitures des constructions devront comporter deux pans au minimum, avec des pentes comprises entre 50 et 100%, des pentes inférieures pourront être adoptées pour les annexes* séparées. Des pentes inférieures sont également autorisées pour les vérandas, dans le cas où la pente de la toiture du corps principal du bâtiment ne permet pas techniquement l'implantation de la véranda (remontée d'étanchéité, hauteur de passage, hauteur à l'égout de la partie basse de la véranda) et dans la limite d'une harmonie visuelle des deux pentes. Les extensions ou les annexes accolées au bâtiment principal pourront n'avoir qu'un pan. Les annexes accolées à un bâtiment ayant une pente de toiture inférieure à 50% pourront avoir une pente identique à celle du bâtiment principal.

- les matériaux de couverture mis en œuvre devront être de couleur «brun rouge» ou «rouge vieilli». On recherchera la meilleure intégration au bâti environnant ; de couleur ardoise, pour la restauration des bâtiments déjà couverts en ardoise. Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, marquises ou auvents,

- les terrasses sont autorisées si elles sont accessibles, pour des éléments bas, elles représenteront une surface maximale de 30% de l'emprise au sol* du bâtiment principal.

- les dépassées de toiture seront de 0,60 m minimum, à l'exception des annexes accolées de petite taille et des vérandas ainsi que des éléments architecturaux de toiture tels que jacobines, chiens assis...

- pour les annexes* isolées, les dépassées de toiture pourront être inférieure à 0,60 m et devront s'harmoniser avec le volume du bâtiment principal.

Par ailleurs, le permis de construire est soumis aux conditions suivantes :

- les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction au terrain. La construction s'adapte au terrain et non l'inverse ;
- les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.

Objectifs de qualité environnementale (Dispositions incitatives) :

Les dispositions ci-dessus (cf paragraphe relatif aux dispositions particulières) pourront être adaptées pour favoriser ou valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes critères.

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable :

l'économie de ressources (énergie, air, eau, sols...), la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution ...), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...), l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

Sont notamment recommandés :

- les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citermes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle ;
- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, sous réserve qu'ils soient intégrés à l'architecture des bâtiments ;
- une orientation plein Sud de la façade principale avec des dispositifs de protection solaire pour pallier à la surchauffe d'été (plantations d'arbres à feuilles caduques, ...)
- protection des vents dominants (plantation de haies...)
- la recherche d'une imperméabilisation minimale des sols,
- des bâtiments répondant aux critères de qualité environnementale (compacité, forte isolation...)

Tous les appareils d'équipement intérieur ou extérieur (systèmes de ventilation, de climatisation, de réfrigération, de lavage, de production d'énergie ...) sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'une recherche d'intégration architecturale et qu'ils ne créent pas de nuisances pour le voisinage.

Les clôtures

Il est rappelé que la clôture des terrains n'est pas obligatoire. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 26 octobre 2007.

Les clôtures seront du type :

- muret avec grillage ou bois à clairevoie
- haie végétale variée avec au minimum trois espèces locales différentes
- grillage simple

Les murets ne doivent pas dépasser 0,6m. Toutefois une hauteur différente pourra être autorisée en cas de continuité d'un mur préexistant. La hauteur maximale sera celle du mur préexistant.

Lorsqu'un terrain est situé en contrebas d'une voie publique, la hauteur maximale de la clôture par rapport à ladite voie sera limitée à 1,60m.

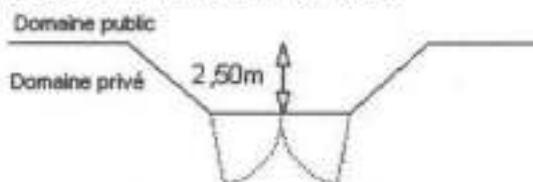
Lorsqu'elle borde des espaces agricoles ou naturels, la clôture devra être la plus discrète possible. La haie végétale constituée d'essences locales sera privilégiée.

Dans les secteurs affectés par des risques d'inondation, de crue torrentielle, de ruissellement sur versants identifiés par le PPR, les clôtures minérales pourront être interdites ou limitées afin de permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement. On préférera alors un

simple grillage doublé ou non d'une haie vive, un dispositif à claire-voie de conception simple ou tout autre dispositif prescrit ou accepté par le règlement du PPR.

Les clôtures implantées à proximité des carrefours des voies publiques ouvertes à la circulation automobile, devront être établies (et entretenues) de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne ou un danger pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Hors impossibilité technique liée à la configuration des lieux ou des parcelles, une zone de dégagement aménagée sera réalisée devant l'accès à la propriété mais en dehors de l'espace clos. Cet emplacement aura une profondeur de 2,50m au minimum (cf croquis à titre indicatif ci-dessous) afin de permettre le stationnement d'un véhicule.



Divers :

Les abris des containers d'ordures ménagères doivent être intégrés harmonieusement, dans le respect des normes du service gestionnaire.

Les antennes, notamment paraboliques, doivent être implantées de manière à réduire leur impact visuel.

L'ensemble des prescriptions de l'article UA11 ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUa 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres sur le tènement foncier support du permis de construire et en dehors des voies publiques. En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions ils pourront être réalisés sur un terrain distinct mais associé au projet et distant de 100 m au maximum.

Il doit être aménagé au minimum :

- pour les programmes de logements 2 places de stationnement par logement (stationnement sur aire extérieure, sous abri ou en garage);
- pour les commerces au-delà de 100 m² de surface totale, une place pour 25m² de surface de vente ;
- pour les bureaux, une place pour 25 m² de SHON*.

Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés, à partir des directives des autorités administratives et techniques.

Article AUa 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dispositions générales :

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés, ...) devront être prises en compte dans le choix des essences, du mode de gestion et de leur taille.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits). Une brochure d'information sur la plantation des haies, éditée par le Conseil général en octobre 2004, est disponible en mairie.

Dans la mesure du possible, les emplacements pour le stationnement des véhicules devront être enherbés.

Pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales, assurer l'aspect végétal de la zone, et diminuer les conséquences des périodes de surchauffe estivale, une partie de la superficie des parcelles sera obligatoirement en pleine terre*.

Cette emprise correspond à 30% de la superficie du terrain non construit.

Dispositions particulières relatives aux espaces boisés classés (EBC) :

Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Par ailleurs, une autorisation administrative préalable doit être obtenue pour toute coupe et abattages d'arbres au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour les EBC à créer, un alignement d'arbres sera réalisé conformément au plan de zonage. Ces plantations seront forestières (charme, ormes, châtaigniers, merisiers ...) et adaptées à la nature du sol et aux conditions climatiques.

Dispositions particulières relatives aux éléments paysagers remarquables (application de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme) :

Les arbres, groupes d'arbres ou alignements repérés dans le document graphique sont protégés pour leur qualité paysagère. Leur destruction est soumise à autorisation préalable. Les coupes et abattages sont interdits sauf dans les cas suivants :

- Pour assurer la sécurité des biens et des personnes ;
- Pour renouveler les plantations et boisements : dans ce cas, le projet devra reconstituer le boisement avec la qualité paysagère initiale et présenter une qualité écologique au moins équivalente. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUa 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas limité. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles AUa 1 à AUa 13.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUb

Caractère de la zone extrait du rapport de présentation du PLU

Il s'agit d'une zone naturelle non ou insuffisamment équipée, non constructible actuellement, mais qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'aménagements et d'équipements compatibles avec un développement cohérent de l'ensemble des secteurs environnants. Cette zone aura pour vocation l'habitat individuel ou groupé de densité relativement forte.*

L'urbanisation de cette zone est admise dans le cadre d'opérations d'ensemble* ou de construction d'initiative publique ou privée sur la totalité de la zone et selon les modalités d'aménagement et d'équipement définies par le règlement (cf article AUb 2) et les orientations d'aménagement.

Certains secteurs de la zone AUb sont soumis à des risques naturels notamment crue des torrents et des rivières torrentielles, ruissellement sur versant, inondation de pied de versant, glissement de terrain, effondrement de cavités souterraines. Les dispositions de l'article R.111.2 du Code de l'Urbanisme et du PPR sont applicables. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant obligatoirement à la carte réglementaire et aux fiches de recommandations jointes en annexe. Toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être refusée, ou être assortie de prescriptions spéciales, sur la base de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique.

Section I - Nature de l'occupation et l'utilisation du sol

Article AUb 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage d'activités nuisantes et polluantes ;
- les constructions à usage industriel et agricole classées ou non au titre de la législation des établissements dangereux, incommodes ou insalubres ;
- les installations agricoles ;
- les dépôts de ferraille, de matériaux divers, ainsi que de vieux véhicules ;
- les installations de camping et de caravanning ainsi que le stationnement des caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ainsi que les exhaussements et les affouillements non liés aux constructions ;
- les abris de jardin ou de toute autre nature, quand ils ne constituent pas une annexe de l'habitation située sur une même entité foncière.

Article AUb 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article AUa1

Sont admis sous conditions :

- 1- les lotissements et les constructions à usage d'habitation, artisanal, industriel, commercial ou touristique, s'ils sont compatibles avec le caractère de la zone ;
- 2- la réalisation des équipements d'infrastructure ou de superstructure d'intérêt général compatibles avec l'aménagement de la zone ;
- 3 - l'extension de constructions existantes, dans la limite de 50m² hors œuvre de surface supplémentaire, et de 160 m² hors œuvre de surface totale

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 26 octobre 2007.

Dispositions particulières relatives aux éléments remarquables du patrimoine architectural et éléments paysagers remarquables :

Tous travaux sur les éléments *remarquables du patrimoine architectural et éléments remarquables de paysages* à préserver au titre de l'article L.123.1-7, repérés au plan de zonage sont soumis à déclaration préalable auprès de la mairie. Tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces éléments sont soumis à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article R421-26 du Code de l'Urbanisme.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article AUB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fond, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire aux règles minimales de sécurité (protection civile, défense contre l'incendie, déneigement, brancardage...). Leur tracé devra s'inscrire autant que possible dans un schéma de circulation continue ("bouclage"). A défaut de pouvoir réaliser cette disposition, elles devront prévoir à leurs extrémités un dispositif permettant aux véhicules des services publics d'effectuer toutes manœuvres de demi-tour, selon les prescriptions du service de voirie compétent.

Les accès à la voie publique susceptibles de perturber la circulation sont interdits (cas de carrefour ou de manque de visibilité, déclivité trop importante des accès). Le permis de construire est alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie.

Les voies d'accès aux nouvelles constructions devront avoir une largeur minimale de :

- 4 mètres pour deux habitations ou deux logements ;
- 6 mètres pour un groupe de plus de deux logements ou pour des locaux d'activités.

Les accès, sur les voies ouvertes à la circulation automobile, doivent comporter, au débouché de la voie, un évasement dont les caractéristiques seront définies par le service de voirie compétent.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, tout chemin privé desservant plusieurs habitations devra prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement de taille adaptée à l'opération et situé hors voirie pour la collecte des ordures ménagères et point d'apport volontaire pour la collecte sélective des déchets (stockage temporaire des containers). Dans le cas de lotissements cet emplacement devra utilement regrouper les boîtes aux lettres.

Article AUb 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

I - Eau

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

II - Assainissement

La réalisation de réseaux séparatifs est obligatoire.

Les dispositions suivantes s'appliquent sous réserve des prescriptions du Plan de Prévention des Risques naturels et du PPR.I.

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L.1331-7 du Code de la Santé Publique.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome, conforme à la législation en vigueur est obligatoire (arrêté interministériel du 6 mai 1996). Les mesures préconisées par l'étude d'aptitude des sols à l'assainissement individuel devront être respectées.

Les installations ainsi autorisées doivent pouvoir être aisément raccordées au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé, sur la demande du gestionnaire du réseau, et à la charge des propriétaires riverains.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir autant que possible l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction.

Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportions avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

IV - Téléphone

Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés sauf impossibilité technique.

V - Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du tri sélectif.

Article AUB 5 - Surface minimale des terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Pour toute construction nouvelle, installation ou extension importante, qui ne pourra être raccordée à un réseau collectif d'assainissement, la surface minimale de terrain devra être compatible avec le schéma d'assainissement communal.

Article AUB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

La construction à l'alignement* est imposée sur certaines sections de voies. Ces indications sont portées au plan.

Les constructions devront être implantées avec un recul de 20 mètres par rapport à l'axe de la route départementale 1090. En l'absence d'indications portées au plan, les constructions doivent s'implanter :

- en limite du domaine public,
- ou avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la voie publique.

Cas des constructions existantes non conformes aux règles ci-dessus : leur adaptation et leur réfection sont autorisées à condition que les travaux :

- n'aggravent pas la non-conformité,
- respectent la visibilité nécessaire en termes de sécurité et d'accès sur voirie pour le bon fonctionnement de la circulation automobile.

Cas des piscines : les piscines devront être implantées à une distance minimum égale à 2 mètres de la voie ou de l'emprise publique

Dispositions particulières :

Un recul jusqu'à 5 mètres de l'alignement pourra être prescrit quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons de sécurité, d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les abris pour les poubelles collectives.

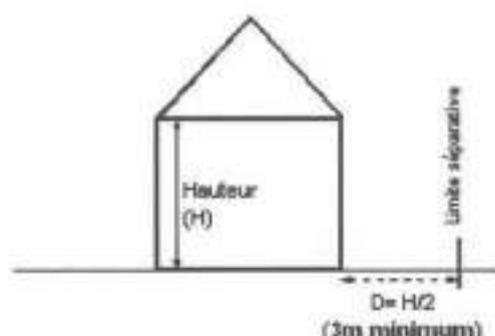
Article AUB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Implantation en retrait des limites séparatives :

La distance comptée horizontalement (D) de tout point du 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 (H/2) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, dépassées de toitures, balcons, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1,20 mètre de dépassement.



Mode de calcul de l'implantation des constructions en recul des limites

Les annexes* pourront être implantées à une distance minimale de 1,5m des limites séparatives.

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.

Cas des piscines : les piscines devront être implantées à une distance minimum égale à 2 mètres de toute limite séparative.

Implantation sur limites séparatives : les constructions peuvent s'implanter en limite en prenant en compte la dépassée de toiture.

Dispositions particulières :

L'implantation des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives peut s'effectuer : sur les limites séparatives en prenant en compte la dépassée de toiture, dans ce cas la hauteur maximale des constructions est limitée à 3 mètres (hors tout) au droit de la limite parcellaire.

Toutefois, la construction sur limite pourra être autorisée sur une hauteur plus importante dans le cas d'adossement contre un pignon existant et s'harmonisant sur le plan architectural. Tout débord de construction - dépassée de toiture, par exemple - sur une parcelle voisine est interdit.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUb 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article AUb 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des bâtiments, hors annexes, est fixée à 50% de la surface du terrain.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (pylônes électriques, postes de transformation EDF...) ne sont pas soumis à ces dispositions particulières.

Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).
La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage*, est limitée à : 10 mètres.

Les équipements publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces dispositions.

Article AUb 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, ainsi que éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, site et secteur à protéger

Dispositions générales :

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

«Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales».

Toute construction ou superstructure devra faire l'objet d'une expression architecturale adaptée au site où elle s'intègre et à l'esprit du bâtiment concerné, dans le cas d'une modification.

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Dispositions particulières :

- les toitures des constructions devront comporter deux pans au minimum, avec des pentes comprises entre 50 et 100%, des pentes inférieures pourront être adoptées pour les annexes* séparées. Des pentes inférieures sont également autorisées pour les vérandas, dans le cas où la pente de la toiture du corps principal du bâtiment ne permet pas techniquement l'implantation de la véranda (remontée d'étanchéité, hauteur de passage, hauteur à l'égout de la partie basse de la véranda) et dans la limite d'une harmonie visuelle des deux pentes. Les extensions ou les annexes accolées au bâtiment principal pourront

n'avoir qu'un pan. Les annexes accolées à un bâtiment ayant une pente de toiture inférieure à 50% pourront avoir une pente identique à celle du bâtiment principal.

- les matériaux de couverture mis en œuvre devront être de couleur « brun rouge » ou « rouge vieilli ». On recherchera la meilleure intégration au bâti environnant ; de couleur ardoise, pour la restauration des bâtiments déjà couverts en ardoise. Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, marquises ou auvents,
- les terrasses sont autorisées si elles sont accessibles, pour des éléments bas, elles représenteront une surface maximale de 30% de l'emprise au sol* du bâtiment principal.
- les dépassées de toiture seront de 0,60 m minimum, à l'exception des annexes accolées de petite taille et des vérandas ainsi que des éléments architecturaux de toiture tels que jacobines, chiens assis...
- pour les annexes* isolées, les dépassées de toiture pourront être inférieure à 0,60 m et devront s'harmoniser avec le volume du bâtiment principal.

Par ailleurs, le permis de construire est soumis aux conditions suivantes :

- les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction au terrain. La construction s'adapte au terrain et non l'inverse ;
- les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.

Objectifs de qualité environnementale (Dispositions incitatives) :

Les dispositions ci-dessus (cf paragraphe relatif aux dispositions particulières) pourront être adaptées pour favoriser ou valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes critères.

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable :

l'économie de ressources (énergie, air, eau, sols...), *la réduction des nuisances* (bruit, déchets, pollution ...), *l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur* (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...), *l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment* (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

Sont notamment recommandés :

- les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle ;
- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, sous réserve qu'ils soient intégrés à l'architecture des bâtiments ;
- une orientation plein Sud de la façade principale avec des dispositifs de protection solaire pour pallier à la surchauffe d'été (plantations d'arbres à feuilles caduques, ...)
- protection des vents dominants (plantation de haies...)
- la recherche d'une imperméabilisation minimale des sols.
- des bâtiments répondant aux critères de qualité environnementale (compacité, forte isolation...)

Tous les appareils d'équipement intérieur ou extérieur (systèmes de ventilation, de climatisation, de réfrigération, de lavage, de production d'énergie ...) sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'une recherche d'intégration architecturale et qu'ils ne créent pas de nuisances pour le voisinage.

Les clôtures

Il est rappelé que la clôture des terrains n'est pas obligatoire. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 26 octobre 2007.

Les clôtures seront du type :

- muret avec grillage ou bois à clairevoie
- haie végétale variée avec au minimum trois espèces locales différentes

- grillage simple

Les murets ne doivent pas dépasser 0,6m. Toutefois une hauteur différente pourra être autorisée en cas de continuité d'un mur préexistant. La hauteur maximale sera celle du mur préexistant.

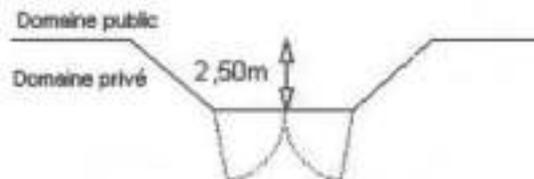
Lorsqu'un terrain est situé en contrebas d'une voie publique, la hauteur maximale de la clôture par rapport à ladite voie sera limitée à 1,60m.

Lorsqu'elle borde des espaces agricoles ou naturels, la clôture devra être la plus discrète possible. La haie végétale constituée d'essences locales sera privilégiée.

Dans les secteurs affectés par des risques d'inondation, de crue torrentielle, de ruissellement sur versants identifiés par le PPR, les clôtures minérales pourront être interdites ou limitées afin de permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement. On préférera alors un simple grillage doublé ou non d'une haie vive, un dispositif à claire-voie de conception simple ou tout autre dispositif prescrit ou accepté par le règlement du PPR.

Les clôtures implantées à proximité des carrefours des voies publiques ouvertes à la circulation automobile, devront être établies (et entretenues) de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne ou un danger pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Hors impossibilité technique liée à la configuration des lieux ou des parcelles, une zone de dégagement aménagée sera réalisée devant l'accès à la propriété mais en dehors de l'espace clos. Cet emplacement aura une profondeur de 2,50m au minimum (cf croquis à titre indicatif ci-dessous) afin de permettre le stationnement d'un véhicule.



Divers :

Les abris des containers d'ordures ménagères doivent être intégrés harmonieusement, dans le respect des normes du service gestionnaire.

Les antennes, notamment paraboliques, doivent être implantées de manière à réduire leur impact visuel.

L'ensemble des prescriptions de l'article UA11 ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUB 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres sur le tènement foncier support du permis de construire et en dehors des voies publiques. En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions ils pourront être réalisés sur un terrain distinct mais associé au projet et distant de 100 m au maximum.

Il doit être aménagé au minimum :

- pour les programmes de logements 2 places de stationnement par logement (stationnement sur aire extérieure, sous abri ou en garage) ;
- pour les commerces au-delà de 100 m² de surface totale, une place pour 25m² de surface de vente ;
- pour les bureaux, une place pour 25 m² de SHON*.

Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés, à partir des directives des autorités administratives et techniques.

Article Aub 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dispositions générales :

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés, ...) devront être prises en compte dans le choix des essences, du mode de gestion et de leur taille.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits). Une brochure d'information sur la plantation des haies, éditée par le Conseil général en octobre 2004, est disponible en mairie.

Dans la mesure du possible, les emplacements pour le stationnement des véhicules devront être enherbés.

Pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales, assurer l'aspect végétal de la zone, et diminuer les conséquences des périodes de surchauffe estivale, une partie de la superficie des parcelles sera obligatoirement en pleine terre*.

Cette emprise correspond à 30% de la superficie du terrain non construit.

Dispositions particulières relatives aux espaces boisés classés (EBC) :

Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Par ailleurs, une autorisation administrative préalable doit être obtenue pour toute coupe et abattages d'arbres au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour les EBC à créer, un alignement d'arbres sera réalisé conformément au plan de zonage. Ces plantations seront forestières (charme, ormes, châtaigniers, merisiers ...) et adaptées à la nature du sol et aux conditions climatiques.

Dispositions particulières relatives aux éléments paysagers remarquables (application de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme) :

Les arbres, groupes d'arbres ou alignements repérés dans le document graphique sont protégés pour leur qualité paysagère. Leur destruction est soumise à autorisation préalable. Les coupes et abattages sont interdits sauf dans les cas suivants :

- Pour assurer la sécurité des biens et des personnes ;
- Pour renouveler les plantations et boisements : dans ce cas, le projet devra reconstituer le boisement avec la qualité paysagère initiale et présenter une qualité écologique au moins

équivalente. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUb 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas limité. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles AUb 1 à AUb 13.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUh

Caractère de la zone extrait du rapport de présentation du PLU

Il s'agit d'une zone naturelle non ou insuffisamment équipée, non constructible actuellement, mais qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'aménagements et d'équipements compatibles avec un développement cohérent de l'ensemble des secteurs environnants. Cette zone aura pour vocation l'habitat individuel des hameaux.*

L'urbanisation de ce secteur est admise dans le cadre d'opérations d'ensemble* ou de construction d'initiative publique ou privée sur la totalité d la zone et selon les modalités d'aménagement et d'équipement définies par le règlement (cf article AUh 2) et les orientations d'aménagement.

Au lieu-dit du hameau de Bellecombe, cette zone est divisée en trois secteurs appelés AUh1, AUh2 et AUh3 correspondant à des tranches de réalisation définies par la topographie et le caractère des lieux

Certains secteurs de la zone AUh sont soumis à des risques naturels notamment crue des torrents et des rivières torrentielles, ruissellement sur versant, glissement de terrain. Les dispositions de l'article R.111.2 du Code de l'Urbanisme et du PPR sont applicables. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant obligatoirement à la carte réglementaire et aux fiches de recommandations jointes en annexe.

Toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être refusée, ou être assortie de prescriptions spéciales, sur la base de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique.

Section I - Nature de l'occupation et l'utilisation du sol

Article AUh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage d'activités nuisantes et polluantes ;

- les constructions à usage industriel et agricole classées ou non au titre de la législation des établissements dangereux, incommodes ou insalubres ;
- les installations agricoles ;
- les dépôts de ferraille, de matériaux divers, ainsi que de vieux véhicules ;
- les installations de camping et de caravanning ainsi que le stationnement des caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ainsi que les exhaussements et les affouillements non liés aux constructions ;
- les abris de jardin ou de toute autre nature, quand ils ne constituent pas une annexe de l'habitation située sur une même entité foncière.

Article AUh 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article AUh1

Dispositions générales :

Sont admis sous conditions :

- 1- les lotissements et les constructions à usage d'habitation, artisanal, industriel, commercial ou touristique, s'ils sont compatibles avec le caractère de la zone ;
- 2 - la réalisation des équipements d'infrastructure ou de superstructure d'intérêt général compatibles avec l'aménagement de la zone ;
- 3 - l'extension de constructions existantes, dans la limite de 50m² hors œuvre de surface supplémentaire, et de 160 m² hors œuvre de surface totale

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 26 octobre 2007.

Dispositions particulières relatives aux éléments remarquables du patrimoine architectural et éléments paysagers remarquables :

Tous travaux sur les éléments *remarquables du patrimoine architectural et éléments remarquables de paysages* à préserver au titre de l'article L.123.1-7, repérés au plan de zonage sont soumis à déclaration préalable auprès de la mairie. Tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces éléments sont soumis à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article R421-26 du Code de l'Urbanisme.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article AUh 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fond, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire aux règles minimales de sécurité (protection civile, défense contre l'incendie, déneigement, brancardage...). Leur tracé devra s'inscrire autant que possible dans un schéma de circulation continue ("bouclage"). A défaut de pouvoir réaliser cette disposition, elles devront prévoir à leurs extrémités un dispositif permettant aux véhicules des services publics d'effectuer toutes manœuvres de demi-tour, selon les prescriptions du service de voirie compétent.

Les accès à la voie publique susceptibles de perturber la circulation sont interdits (cas de carrefour ou de manque de visibilité, déclivité trop importante des accès). Le permis de construire est alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie.

Les voies d'accès aux nouvelles constructions devront avoir une largeur minimale de :

- 4 mètres pour deux habitations ou deux logements ;
- 6 mètres pour un groupe de plus de deux logements ou pour des locaux d'activités.

Les accès, sur les voies ouvertes à la circulation automobile, doivent comporter, au débouché de la voie, un évasement dont les caractéristiques seront définies par le service de voirie compétent.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, tout

chemin privé desservant plusieurs habitations devra prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement de taille adaptée à l'opération et situé hors voirie pour la collecte des ordures ménagères et point d'apport volontaire pour la collecte sélective des déchets (stockage temporaire des containers). Dans le cas de lotissements cet emplacement devra utilement regrouper les boîtes aux lettres.

Article AUh 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

I - Eau

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

II - Assainissement

La réalisation de réseaux séparatifs est obligatoire.
Les dispositions suivantes s'appliquent sous réserve des prescriptions du Plan de Prévention des Risques naturels et du PPR.I.

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L.1331-7 du Code de la Santé Publique.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome, conforme à la législation en vigueur est obligatoire (arrêté interministériel du 6 mai 1996). Les mesures préconisées par l'étude d'aptitude des sols à l'assainissement individuel devront être respectées.

Les installations ainsi autorisées doivent pouvoir être aisément raccordées au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé, sur la demande du gestionnaire du réseau, et à la charge des propriétaires riverains.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir autant que possible l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction.

Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportions avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

IV - Téléphone

Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés sauf impossibilité technique.

V - Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du tri sélectif.

Article AUh 5 Surface minimale des terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Pour toute construction nouvelle, installation ou extension importante, qui ne pourra être raccordée à un réseau collectif d'assainissement, la surface minimale de terrain devra être compatible avec le schéma d'assainissement communal.

Article AUh 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

La construction à l'alignement* est imposée sur certaines sections de voies. Ces indications sont portées au plan.

En l'absence d'indications portées au plan, les constructions doivent s'implanter :

- en limite du domaine public,
- ou avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la voie publique.

Cas des constructions existantes non conformes aux règles ci-dessus : leur adaptation et leur réfection sont autorisées à condition que les travaux :

- n'aggravent pas la non-conformité,
- respectent la visibilité nécessaire en termes de sécurité et d'accès sur voirie pour le bon fonctionnement de la circulation automobile.

Cas des piscines : les piscines devront être implantées à une distance minimum égale à 2 mètres de la voie ou de l'emprise publique.

Dispositions particulières :

Un recul jusqu'à 5 mètres de l'alignement pourra être prescrit quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons de sécurité, d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les abris pour les poubelles collectives.

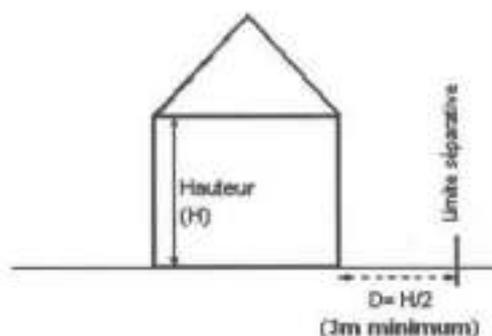
Article AUh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Implantation en retrait des limites séparatives :

La distance comptée horizontalement (D) de tout point du 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 (H/2) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, dépassées de toitures, balcons, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1,20 mètre de dépassement.



Mode de calcul de l'implantation des constructions en recul des limites

Les annexes* pourront être implantées à une distance minimale de 1,5m des limites séparatives.

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.

Cas des piscines : les piscines devront être implantées à une distance minimum égale à 2 mètres de toute limite séparative.

Implantation sur limites séparatives : les constructions peuvent s'implanter en limite en prenant en compte la dépassée de toiture.

Dispositions particulières :

L'implantation des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives peut s'effectuer : sur les limites séparatives en prenant en compte la dépassée de toiture, dans ce cas, pour toutes les constructions ou parties de constructions édifiées à plus de 13 mètres de profondeur par rapport aux alignements* ou reculs sur les voies publiques riveraines, la hauteur maximale est limitée à 3 mètres (hors tout) au droit de la limite parcellaire.

Toutefois, la construction sur limite pourra être autorisée sur une hauteur plus importante dans le cas d'adossement contre un pignon existant. La hauteur maximale sera celle du pignon existant sur le terrain limitrophe. Tout débord de construction - dépassée de toiture, par exemple - sur une parcelle voisine est interdit.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUh 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article AUh 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des bâtiments, annexes comprises, est fixée à 70% de la surface du terrain.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (pylônes électriques, postes de transformation EDF...) ne sont pas soumis à ces dispositions particulières.

Article AUh 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage*, est limitée à : 10 mètres.

Les équipements publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces dispositions.

Article AUh 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, ainsi que éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, site et secteur à protéger

Dispositions générales :

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

«Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales».

Toute construction ou superstructure devra faire l'objet d'une expression architecturale adaptée au site où elle s'intègre et à l'esprit du bâtiment concerné, dans le cas d'une modification.

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Dispositions particulières :

- les toitures des constructions devront comporter deux pans au minimum, avec des pentes comprises entre 50 et 100%, des pentes inférieures pourront être adoptées pour les annexes* séparées. Des pentes inférieures sont également autorisées pour les vérandas, dans le cas où la pente de la toiture du corps principal du bâtiment ne permet pas techniquement l'implantation de la véranda (remontée d'étanchéité, hauteur de passage, hauteur à l'égout de la partie basse de la véranda) et dans la limite d'une harmonie visuelle des deux pentes. Les extensions ou les annexes accolées au bâtiment principal pourront n'avoir qu'un pan. Les annexes accolées à un bâtiment ayant une pente de toiture inférieure à 50% pourront avoir une pente identique à celle du bâtiment principal.
- les matériaux de couverture mis en œuvre devront être de couleur «brun rouge» ou «rouge vieilli». On recherchera la meilleure intégration au bâti environnant ; de couleur ardoise, pour la restauration des bâtiments déjà couverts en ardoise. Les matériaux

- translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, marquises ou auvents,
- les terrasses sont autorisées si elles sont accessibles, pour des éléments bas, elles représenteront une surface maximale de 30% de l'emprise au sol* du bâtiment principal.
 - les dépassées de toiture seront de 0,60 m minimum, à l'exception des annexes accolées de petite taille et des vérandas ainsi que des éléments architecturaux de toiture tels que jacobines, chiens assis...
 - pour les annexes* isolées, les dépassées de toiture pourront être inférieure à 0,60 m et devront s'harmoniser avec le volume du bâtiment principal.

Par ailleurs, le permis de construire est soumis aux conditions suivantes :

- les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction au terrain. La construction s'adapte au terrain et non l'inverse ;
- les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.

Objectifs de qualité environnementale (Dispositions incitatives) :

Les dispositions ci-dessus (cf paragraphe relatif aux dispositions particulières) pourront être adaptées pour favoriser ou valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes critères.

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable :

l'économie de ressources (énergie, air, eau, sols...), la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution ...), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...), l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

Sont notamment recommandés :

- les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle ;
- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, sous réserve qu'ils soient intégrés à l'architecture des bâtiments ;
- une orientation plein Sud de la façade principale avec des dispositifs de protection solaire pour pallier à la surchauffe d'été (plantations d'arbres à feuilles caduques, ...)
- protection des vents dominants (plantation de haies...)
- la recherche d'une imperméabilisation minimale des sols.
- des bâtiments répondant aux critères de qualité environnementale (compacité, forte isolation...)

Tous les appareils d'équipement intérieur ou extérieur (systèmes de ventilation, de climatisation, de réfrigération, de lavage, de production d'énergie ...) sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'une recherche d'intégration architecturale et qu'ils ne créent pas de nuisances pour le voisinage.

Les clôtures

Il est rappelé que la clôture des terrains n'est pas obligatoire. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 26 octobre 2007.

Les clôtures seront du type :

- muret avec grillage ou bois à clairevoie
- haie végétale variée avec au minimum trois espèces locales différentes
- grillage simple

Les murets ne doivent pas dépasser 0,6m. Toutefois une hauteur différente pourra être autorisée en cas de continuité d'un mur préexistant. La hauteur maximale sera celle du mur préexistant.

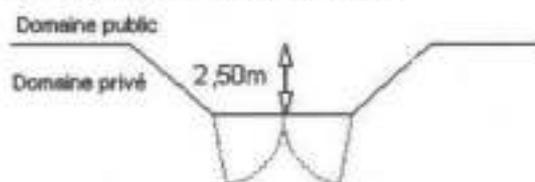
Lorsqu'un terrain est situé en contrebas d'une voie publique, la hauteur maximale de la clôture par rapport à ladite voie sera limitée à 1,60m.

Lorsqu'elle borde des espaces agricoles ou naturels, la clôture devra être la plus discrète possible. La haie végétale constituée d'essences locales sera privilégiée.

Dans les secteurs affectés par des risques d'inondation, de crue torrentielle, de ruissellement sur versants identifiés par le PPR, les clôtures minérales pourront être interdites ou limitées afin de permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement. On préférera alors un simple grillage doublé ou non d'une haie vive, un dispositif à claire-voie de conception simple ou tout autre dispositif prescrit ou accepté par le règlement du PPR.

Les clôtures implantées à proximité des carrefours des voies publiques ouvertes à la circulation automobile, devront être établies (et entretenues) de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne ou un danger pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Hors impossibilité technique liée à la configuration des lieux ou des parcelles, une zone de dégagement aménagée sera réalisée devant l'accès à la propriété mais en dehors de l'espace clos. Cet emplacement aura une profondeur de 2,50m au minimum (cf croquis à titre indicatif ci-dessous) afin de permettre le stationnement d'un véhicule.



Divers :

Les abris des containers d'ordures ménagères doivent être intégrés harmonieusement, dans le respect des normes du service gestionnaire.

Les antennes, notamment paraboliques, doivent être implantées de manière à réduire leur impact visuel.

L'ensemble des prescriptions de l'article UA11 ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUh 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres sur le tènement foncier support du permis de construire et en dehors des voies publiques. En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions ils pourront être réalisés sur un terrain distinct mais associé au projet et distant de 100 m au maximum.

Il doit être aménagé au minimum :

- pour les programmes de logements 1,5 places par logement arrondi à l'unité supérieure (stationnement sur aire extérieure, sous abri ou en garage).
- pour les commerces au-delà de 100 m² de surface totale, une place pour 25m² de surface de vente ;
- pour les bureaux, une place pour 25 m² de SHON*.

Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés, à partir des directives des autorités administratives et techniques.

Article AU h 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dispositions générales :

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés, ...) devront être prises en compte dans le choix des essences, du mode de gestion et de leur taille.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits). Une brochure d'information sur la plantation des haies, éditée par le Conseil général en octobre 2004, est disponible en mairie.

Dans la mesure du possible, les emplacements pour le stationnement des véhicules devront être enherbés.

Pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales, assurer l'aspect végétal de la zone, et diminuer les conséquences des périodes de surchauffe estivale, une partie de la superficie des parcelles sera obligatoirement en pleine terre*.

Cette emprise correspond à 30% de la superficie du terrain non construit.

Dispositions particulières relatives aux espaces boisés classés (EBC) :

Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Par ailleurs, une autorisation administrative préalable doit être obtenue pour toute coupe et abattages d'arbres au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour les EBC à créer, un alignement d'arbres sera réalisé conformément au plan de zonage. Ces plantations seront forestières (charme, ormes, châtaigniers, merisiers ...) et adaptées à la nature du sol et aux conditions climatiques.

Dispositions particulières relatives aux éléments paysagers remarquables (application de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme) :

Les arbres, groupes d'arbres ou alignements repérés dans le document graphique sont protégés pour leur qualité paysagère. Leur destruction est soumise à autorisation préalable. Les coupes et abattages sont interdits sauf dans les cas suivants :

- Pour assurer la sécurité des biens et des personnes ;
- Pour renouveler les plantations et boisements : dans ce cas, le projet devra reconstituer le boisement avec la qualité paysagère initiale et présenter une qualité écologique au moins équivalente. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUh 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas limité. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles AUh 1 à AUh 13.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUi

Caractère de la zone extrait du rapport de présentation du PLU

Il s'agit d'une zone naturelle non ou insuffisamment équipée, non constructible actuellement, mais qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'aménagements et d'équipements compatibles avec un développement cohérent de l'ensemble des secteurs environnants. Cette zone aura pour vocation le développement d'activités économiques.*

L'urbanisation de ce secteur est admise dans le cadre d'opérations d'ensemble* ou de construction d'initiative publique ou privée sur la totalité d la zone et selon les modalités d'aménagement et d'équipement définies par le règlement (cf article AUi 2) et les orientations d'aménagement.

Certains secteurs de la zone AUi peuvent être soumis à des risques naturels. Les dispositions de l'article R.111.2 du Code de l'Urbanisme et du PPR sont applicables. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant obligatoirement à la carte réglementaire et aux fiches de recommandations jointes en annexe.

Toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être refusée, ou être assortie de prescriptions spéciales, sur la base de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique.

Section I - Nature de l'occupation et l'utilisation du sol

Article AUi 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Tout logement est interdit.

Article AUi 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article AUi1

Dispositions générales :

les exhaussements et affouillements compatibles avec l'aménagement de la zone.

Dispositions particulières relatives aux éléments paysagers remarquables :

Tous travaux sur les éléments de paysages à préserver au titre de l'article L.123.1-7, repérés au plan de zonage sont soumis à déclaration préalable auprès de la mairie. Tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces éléments sont soumis à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article R421-26 du Code de l'Urbanisme.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 26 octobre 2007.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article AUI 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies ouvertes au public

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire aux règles minimales de sécurité (protection civile, défense contre l'incendie, déneigement, brancardage...).

Les voies nouvelles de desserte collective, susceptibles d'être classées dans le domaine communal, devront avoir une largeur d'emprise minimale de 9 mètres.

Leur tracé devra s'inscrire autant que possible dans un schéma de circulation continue ("bouclage"); à défaut de pouvoir réaliser cette disposition, elles devront prévoir à leurs extrémités un dispositif permettant aux véhicules des services publics d'effectuer toutes manœuvres de demi-tour, selon les prescriptions du service de voirie compétent.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile doivent comporter, au débouché sur la voie, un évasement dont les caractéristiques seront définies par le service de voirie compétent.

Article AUI - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Les dispositions suivantes s'appliquent sous réserve des prescriptions du Plan de Prévention des Risques naturels et du PPR.I.

I - Alimentation en eau

- Eau potable : toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- Eau industrielle : le pompage dans la nappe phréatique est soumis à l'application des dispositions de la législation et des réglementations en vigueur.

II – Assainissement

La réalisation de réseaux séparatifs est obligatoire.

1 - Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

2 - Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, conformément à l'article L.33 du Code de la Santé Publique.

3- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir autant que possible l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction.

Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit

généralisé par le terrain avant son aménagement.

III – Électricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportions avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

IV – Téléphone

Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés sauf impossibilité technique.

V – Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du tri sélectif.

Article AUi 5 - Surface minimale des terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Pour toute construction nouvelle, installation ou extension importante, qui ne pourra être raccordée à un réseau collectif d'assainissement, la surface minimale de terrain devra être compatible avec le schéma d'assainissement communal.

Article AUi 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

Les constructions devront être implantées avec un recul de 20 mètres par rapport à l'axe de la route départementale 1090.

Cas des constructions existantes non conformes aux règles ci-dessus : leur adaptation et leur réfection sont autorisées à condition que les travaux :

- n'aggravent pas la non-conformité,
- respectent la visibilité nécessaire en termes de sécurité et d'accès sur voirie pour le bon fonctionnement de la circulation automobile.

Dispositions particulières :

Un recul jusqu'à 20 mètres de l'alignement pourra être prescrit quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons de sécurité, d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les abris pour les poubelles collectives.

Article AUi 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations de toute nature devront être implantées à une distance horizontale minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques nécessaires

au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUi 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article AUi 9 - Emprise au sol des constructions

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) maximal autorisé est de 0,50 (soit une emprise hors œuvre des bâtiments n'excédant pas 50% de la surface du terrain).

Article AUi 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur maximale des constructions est limitée, sauf dans le cas d'installations techniques particulières, à :

- 12 mètres au faîtage*, dans le cas de toits en pente;
- 10 mètres au sommet de l'acrotère, dans le cas de toits en terrasse ou à faible pente.

Article AUi 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, ainsi que éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, site et secteur à protéger

Dispositions générales :

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Dispositions particulières :

- les toitures des constructions devront comporter deux pans au minimum, avec des pentes comprises entre 0 et 50%. Dans le cas de pentes inférieures à 15%, l'habillage de toutes les faces par un bandeau ou acrotère est obligatoire.
- les matériaux de couverture mis en œuvre devront être de couleur « brun rouge » ou « rouge vieilli », « blanc » ou « noir »;
- les murs séparatifs ou aveugles auront le même aspect que les murs de façades ;
- Seules sont autorisées les publicités non débordantes en façade sur panneaux signalétiques d'une surface maximale de 3 m² à l'entrée du lot.
- Concernant les clôtures :
 - Il est rappelé que l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 26 octobre 2007.
 - Les clôtures, lorsqu'elles existent, ne dépasseront pas 2 mètres. Elles seront constituées, soit d'un grillage soudé ; soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0.60m surmonté d'un grillage soudé.
 - Elles peuvent également comporter des haies végétales privilégiant les essences locales.
 - Les clôtures situées à proximité des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne

créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines ;

L'ensemble des prescriptions de l'article U11 ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUi 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres sur le tènement foncier support du permis de construire et en dehors des voies publiques.

Il doit être aménagé au minimum :

- pour les commerces au-delà de 100 m² de surface totale, une place pour 25 m² de surface de vente ;
- pour les bureaux, une place pour 25 m² de SHON*.

Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés, à partir des directives des autorités administratives et techniques.

Article AUi 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dispositions générales :

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance des constructions et installations à réaliser.

Un plan des aménagements extérieurs montrant les circulations, parkings, réseaux et plantations devra être présenté avec la demande de permis de construire, et réalisé avec soin.

Dans la mesure du possible, les emplacements pour le stationnement des véhicules devront être enherbés.

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés, ...) devront être prises en compte dans le choix des essences, du mode de gestion et de leur taille.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits). Une brochure d'information sur la plantation des haies, éditée par le Conseil général en octobre 2004, est disponible en mairie.

Pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales, assurer l'aspect végétal de la zone, et diminuer les conséquences des périodes de surchauffe estivale, une partie de la superficie des parcelles sera obligatoirement en pleine terre*. Cette emprise correspond à 30% de la superficie du terrain non construit.

Dispositions particulières relatives aux espaces boisés classés (EBC) :

Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Par ailleurs, une autorisation administrative préalable doit être obtenue pour toutes coupes et abattages d'arbres au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour les EBC à créer, un alignement d'arbres sera réalisé conformément au plan de zonage. Ces plantations seront forestières (charme, ormes, châtaigniers, merisiers ...) et adaptées à la nature du sol et aux conditions climatiques.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUi 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas limité. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles AUi 1 à AUi 13.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUm

Caractère de la zone extrait du rapport de présentation du PLU

Il s'agit d'une zone naturelle non ou insuffisamment équipée, non constructible actuellement, mais qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'aménagements et d'équipements compatibles avec un développement cohérent de l'ensemble des secteurs environnants. Cette zone aura pour vocation le développement d'activités économiques et d'habitats.*

L'urbanisation de ce secteur est admise dans le cadre d'opérations d'ensemble* ou de construction d'initiative publique ou privée sur la totalité de la zone et selon les modalités d'aménagement et d'équipement définies par le règlement (cf article AUi 2) et les orientations d'aménagement.

Certains secteurs de la zone AUm peuvent être soumis à des risques naturels. Les dispositions de l'article R.111.2 du Code de l'Urbanisme et du PPR sont applicables. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant obligatoirement à la carte réglementaire et aux fiches de recommandations jointes en annexe.

Toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être refusée, ou être assortie de prescriptions spéciales, sur la base de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique.

Section I - Nature de l'occupation et l'utilisation du sol

Article AUm 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales :

- les constructions à usage d'activités nuisantes et polluantes ;
- les constructions à usage industriel et agricole classées ou non au titre de la législation des établissements dangereux, incommodes ou insalubres ;
- les installations agricoles ;
- les dépôts de ferraille, de matériaux divers, ainsi que de vieux véhicules ;
- les installations de camping et de caravanning ainsi que le stationnement des caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ainsi que les exhaussements et les affouillements non liés aux constructions ;
- les abris de jardin ou de toute autre nature, quand ils ne constituent pas une annexe de l'habitation située sur une même entité foncière ;
- les dépôts d'hydrocarbures à l'exception de ceux nécessaires pour les stations-services ou chaufferies d'immeubles.

Dispositions particulières relatives aux éléments remarquables du patrimoine architectural et éléments paysagers remarquables :

Tous travaux sur les éléments remarquables du patrimoine architectural et éléments remarquables de paysages à préserver au titre de l'article L.123.1-7, repérés au plan de zonage sont soumis à déclaration préalable auprès de la mairie. Tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces éléments sont soumis à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article R421-26 du Code de l'Urbanisme.

Dispositions particulières concernant les éléments remarquables :

Les occupations du sol visées à l'article AUm 2 devront être compatibles avec la préservation des vues du paysage (cône de vue) repérée au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'urbanisme.

Article AUm 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article AUm1

Dispositions générales :

Sont admis sous conditions :

Les constructions doivent prendre en compte les risques naturels, notamment ceux indiqués sur la carte du PPR et du PPR.I en annexes du PLU et s'en protéger.

Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée ou compatibles avec son caractère. L'aménagement d'installations classées existantes n'est autorisé que s'il a pour effet d'en réduire les nuisances.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 26 octobre 2007.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article AUm 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fond, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire aux règles minimales de sécurité (protection civile, défense contre l'incendie, déneigement, brancardage...). Leur tracé devra s'inscrire autant que possible dans un schéma de circulation continue ("bouclage"). A défaut de pouvoir réaliser cette disposition, elles devront prévoir à leurs extrémités un dispositif permettant aux véhicules des services publics d'effectuer toutes manœuvres de demi-tour, selon les prescriptions du service de voirie compétent.

Les accès à la voie publique susceptibles de perturber la circulation sont interdits (cas de carrefour ou de manque de visibilité, déclivité trop importante des accès). Le permis de construire est alors subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie.

Les voies d'accès aux nouvelles constructions devront avoir une largeur minimale de :

- 4 mètres pour deux habitations ou deux logements ;
- 6 mètres pour un groupe de plus de deux logements ou pour des locaux d'activités.

Les accès, sur les voies ouvertes à la circulation automobile, doivent comporter, au débouché de la voie, un évasement dont les caractéristiques seront définies par le service de voirie compétent.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif, tout chemin privé desservant plusieurs habitations devra prévoir à son débouché sur la voie publique un emplacement de taille adaptée à l'opération et situé hors voirie pour la collecte des ordures ménagères et point d'apport volontaire pour la collecte sélective des déchets (stockage temporaire des containers). Dans le cas de lotissements cet emplacement devra utilement regrouper les boîtes aux lettres.

Article AUM 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

I - Eau

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

II - Assainissement

La réalisation de réseaux séparatifs est obligatoire.

Les dispositions suivantes s'appliquent sous réserve des prescriptions du Plan de Prévention des Risques naturels et du PPR.I.

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L.1331-7 du Code de la Santé Publique.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome, conforme à la législation en vigueur est obligatoire (arrêté interministériel du 6 mai 1996). Les mesures préconisées par l'étude d'aptitude des sols à l'assainissement individuel devront être respectées.

Les installations ainsi autorisées doivent pouvoir être aisément raccordées au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé, sur la demande du gestionnaire du réseau, et à la charge des propriétaires riverains.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir autant que possible l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction.

Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportions avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

IV - Téléphone

Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés sauf impossibilité technique.

V - Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du tri sélectif.

Article AUm 5 - Surface minimale des terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Pour toute construction nouvelle, installation ou extension importante, qui ne pourra être raccordée à un réseau collectif d'assainissement, la surface minimale de terrain devra être compatible avec le schéma d'assainissement communal.

Article AUm 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

La construction à l'alignement* est imposée sur certaines sections de voies. Ces indications sont portées au plan.

Les constructions devront être implantées avec un recul de 20 mètres par rapport à l'axe de la route départementale 1090.

En l'absence d'indications portées au plan, les constructions doivent s'implanter :

- en limite du domaine public,
- ou avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la voie publique.

Cas des constructions existantes non conformes aux règles ci-dessus : leur adaptation et leur réfection sont autorisées à condition que les travaux :

- n'aggravent pas la non-conformité,
- respectent la visibilité nécessaire en termes de sécurité et d'accès sur voirie pour le bon fonctionnement de la circulation automobile.

Cas des piscines : les piscines devront être implantées à une distance minimum égale à 2 mètres de la voie ou de l'emprise publique

Dispositions particulières :

Un recul jusqu'à 5 mètres de l'alignement pourra être prescrit quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons de sécurité, d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les abris pour les poubelles collectives.

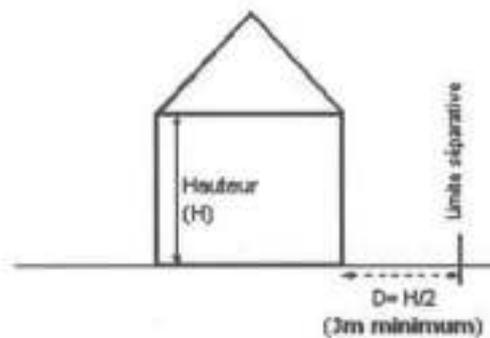
Article AUm 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Implantation en retrait des limites séparatives :

La distance comptée horizontalement (D) de tout point du 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 (H/2) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, dépassées de toitures, balcons, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1,20 mètre de dépassement.



Mode de calcul de l'implantation des constructions en recul des limites

Les annexes* pourront être implantées à une distance minimale de 1,5m des limites séparatives.

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.

Cas des piscines : les piscines devront être implantées à une distance minimum égale à 2 mètres de toute limite séparative.

Implantation sur limites séparatives : les constructions peuvent s'implanter en limite en prenant en compte la dépassée de toiture.

Dispositions particulières :

L'implantation des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives peut s'effectuer : sur les limites séparatives en prenant en compte la dépassée de toiture, dans ce cas la hauteur maximale des constructions est limitée à 3 mètres (hors tout) au droit de la limite parcellaire. Toutefois, la construction sur limite pourra être autorisée sur une hauteur plus importante dans le cas d'adossement contre un pignon existant et s'harmonisant sur le plan architectural. Tout débord de construction - dépassée de toiture, par exemple - sur une parcelle voisine est interdit.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUm 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article AUm 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des bâtiments, hors annexes, est fixée à 50% de la surface du terrain.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (pylônes électriques, postes de transformation EDF...) ne sont pas soumis à ces dispositions particulières.

Article AUm 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage*, est limitée à : 13 mètres.

Les équipements publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces dispositions.

Article AUm 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, ainsi que éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, site et secteur à protéger

Dispositions générales :

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

«Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales».

Toute construction ou superstructure devra faire l'objet d'une expression architecturale adaptée au site où elle s'intègre et à l'esprit du bâtiment concerné, dans le cas d'une modification.

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Dispositions particulières :

-les toitures des constructions devront comporter deux pans au minimum, avec des pentes comprises entre 50 et 100%, des pentes inférieures pourront être adoptées pour les annexes* séparées. Des pentes inférieures sont également autorisées pour les vérandas, dans le cas où la pente de la toiture du corps principal du bâtiment ne permet pas techniquement l'implantation de la véranda (remontée d'étanchéité, hauteur de passage, hauteur à l'égout de la partie basse de la véranda) et dans la limite d'une harmonie visuelle des deux pentes. Les extensions ou les annexes accolées au bâtiment principal pourront n'avoir qu'un pan. Les annexes accolées à un bâtiment ayant une pente de toiture inférieure à 50% pourront avoir une pente identique à celle du bâtiment principal.

- les matériaux de couverture mis en œuvre devront être de couleur «brun rouge» ou «rouge vieilli». On recherchera la meilleure intégration au bâti environnant ; de couleur ardoise, pour la restauration des bâtiments déjà couverts en ardoise. Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, marquises ou auvents,

- les terrasses sont autorisées si elles sont accessibles, pour des éléments bas, elles représenteront une surface maximale de 30% de l'emprise au sol* du bâtiment principal.
- les dépassées de toiture seront de 0,60 m minimum, à l'exception des annexes accolées de petite taille et des vérandas ainsi que des éléments architecturaux de toiture tels que jacobines, chiens assis...
- pour les annexes* isolées, les dépassées de toiture pourront être inférieure à 0,60 m et devront s'harmoniser avec le volume du bâtiment principal.

Par ailleurs, le permis de construire est soumis aux conditions suivantes :

- les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction au terrain. La construction s'adapte au terrain et non l'inverse ;
- les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.

Objectifs de qualité environnementale (Dispositions incitatives) :

Les dispositions ci-dessus (cf paragraphe relatif aux dispositions particulières) pourront être adaptées pour favoriser ou valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes critères.

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable :

l'économie de ressources (énergie, air, eau, sols...), *la réduction des nuisances* (bruit, déchets, pollution ...), *l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur* (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...), *l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment* (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

Sont notamment recommandés :

- les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle ;
- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, sous réserve qu'ils soient intégrés à l'architecture des bâtiments ;
- une orientation plein Sud de la façade principale avec des dispositifs de protection solaire pour pallier à la surchauffe d'été (plantations d'arbres à feuilles caduques, ...)
- protection des vents dominants (plantation de haies...)
- la recherche d'une imperméabilisation minimale des sols.
- des bâtiments répondant aux critères de qualité environnementale (compacité, forte isolation...)

Tous les appareils d'équipement intérieur ou extérieur (systèmes de ventilation, de climatisation, de réfrigération, de lavage, de production d'énergie ...) sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'une recherche d'intégration architecturale et qu'ils ne créent pas de nuisances pour le voisinage.

Les clôtures

Il est rappelé que la clôture des terrains n'est pas obligatoire. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 26 octobre 2007.

Les clôtures seront du type :

- muret avec grillage ou bois à clairevoie
- haie végétale variée avec au minimum trois espèces locales différentes
- grillage simple

Les murets ne doivent pas dépasser 0,6m. Toutefois une hauteur différente pourra être autorisée en cas de continuité d'un mur préexistant. La hauteur maximale sera celle du mur préexistant.

Lorsqu'un terrain est situé en contrebas d'une voie publique, la hauteur maximale de la clôture par rapport à ladite voie sera limitée à 1,60m.

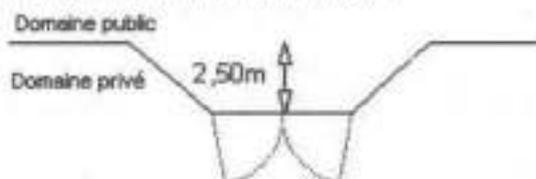
Lorsqu'elle borde des espaces agricoles ou naturels, la clôture devra être la plus discrète possible.

La haie végétale constituée d'essences locales sera privilégiée.

Dans les secteurs affectés par des risques d'inondation, de crue torrentielle, de ruissellement sur versants identifiés par le PPR, les clôtures minérales pourront être interdites ou limitées afin de permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement. On préférera alors un simple grillage doublé ou non d'une haie vive, un dispositif à claire-voie de conception simple ou tout autre dispositif prescrit ou accepté par le règlement du PPR.

Les clôtures implantées à proximité des carrefours des voies publiques ouvertes à la circulation automobile, devront être établies (et entretenues) de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne ou un danger pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Hors impossibilité technique liée à la configuration des lieux ou des parcelles, une zone de dégagement aménagée sera réalisée devant l'accès à la propriété mais en dehors de l'espace clos. Cet emplacement aura une profondeur de 2,50m au minimum (cf croquis à titre indicatif ci-dessous) afin de permettre le stationnement d'un véhicule.



Divers :

Les abris des containers d'ordures ménagères doivent être intégrés harmonieusement, dans le respect des normes du service gestionnaire.

Les antennes, notamment paraboliques, doivent être implantées de manière à réduire leur impact visuel.

L'ensemble des prescriptions de l'article UA11 ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUm 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres sur le tènement foncier support du permis de construire et en dehors des voies publiques. En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions ils pourront être réalisés sur un terrain distinct mais associé au projet et distant de 100 m au maximum.

Il doit être aménagé au minimum :

- pour les programmes de logements 1,5 places par logement arrondi à l'unité supérieure (stationnement sur aire extérieure, sous abri ou en garage).
- pour les commerces au-delà de 100 m² de surface totale, une place pour 25m² de surface de vente ;
- pour les bureaux, une place pour 25 m² de SHON*.

Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés, à partir des directives des autorités administratives et techniques.

Article AUm 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dispositions générales :

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés, ...) devront être prises en compte dans le choix des essences, du mode de gestion et de leur taille.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits). Une brochure d'information sur la plantation des haies, éditée par le Conseil général en octobre 2004, est disponible en mairie.

Dans la mesure du possible, les emplacements pour le stationnement des véhicules devront être enherbés.

Pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales, assurer l'aspect végétal de la zone, et diminuer les conséquences des périodes de surchauffe estivale, une partie de la superficie des parcelles sera obligatoirement en pleine terre*.

Cette emprise correspond à 30% de la superficie du terrain non construit.

Dispositions particulières relatives aux espaces boisés classés (EBC) :

Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Par ailleurs, une autorisation administrative préalable doit être obtenue pour toute coupe et abattages d'arbres au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour les EBC à créer, un alignement d'arbres sera réalisé conformément au plan de zonage. Ces plantations seront forestières (charme, ormes, châtaigniers, merisiers ...) et adaptées à la nature du sol et aux conditions climatiques.

Dispositions particulières relatives aux éléments paysagers remarquables (application de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme) :

Les arbres, groupes d'arbres ou alignements repérés dans le document graphique sont protégés pour leur qualité paysagère. Leur destruction est soumise à autorisation préalable. Les coupes et abattages sont interdits sauf dans les cas suivants :

- Pour assurer la sécurité des biens et des personnes ;
- Pour renouveler les plantations et boisements : dans ce cas, le projet devra reconstituer le boisement avec la qualité paysagère initiale et présenter une qualité écologique au moins équivalente. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUm 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas limité. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles AUm 1 à AUm 13.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Caractère de la zone extrait du rapport de présentation du PLU

Il s'agit d'une zone naturelle dont l'occupation et l'utilisation sont réservées à l'accueil et au développement des activités agricoles et rurales.*

La zone A est composée de 3 secteurs:

- Aa : secteur agricole dont l'utilisation des sols est réservée aux occupations du sol liées et nécessaires à l'exploitation agricole;
- Ab : secteur agricole dont l'utilisation des sols est réservée à la production viticole (essentiellement en A.O.C.) ; Ce secteur comporte deux sous-secteurs correspondant aux périmètres de captage.
 - Ab-pi : périmètre de protection immédiate
 - Ab-pr : périmètre de protection rapprochée
- Aip : secteur agricole à fort enjeu paysager sans aucune constructibilité, correspondant aux secteurs ouverts et cônes de vue fondamentaux pour la préservation de l'identité communale. L'objectif est également d'assurer des continuités entre les milieux naturels.

Certains secteurs de la zone A sont soumis à des risques naturels notamment crue des fleuves et des rivières, crue des torrents et des rivières torrentielles, ruissellement sur versant, inondation de pied de versant, zone marécageuse, glissement de terrain, chutes de pierres et de blocs, effondrement de cavités souterraines. Les dispositions de l'article R.111.2 du Code de l'Urbanisme, du PPR et du PPR.I sont applicables. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant obligatoirement à la carte réglementaire et aux fiches de recommandations jointes en annexe. Toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être refusée, ou être assortie de prescriptions spéciales, sur la base de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique.

La zone A comporte également certains secteurs soumis aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant obligatoirement aux périmètres présentés sur le règlement graphique et en s'assurant de l'attache de l'exploitant la canalisation. Dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il pourra être fait usage de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme afin de refuser une autorisation ou de l'assortir de réserves particulières tenant compte des risques encourus dans ces zones.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales :

Sont interdites les constructions et installations de toute nature qui ne sont pas liées et nécessaires à l'exploitation agricole et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone agricole.

Dispositions particulières :

Dans le secteur Ab la démolition des celliers est interdite sauf en cas de péril.

Dans le sous-secteur Ab-pi :

Sont interdites toutes activités à l'exception de celles d'entretien des ouvrages et du périmètre de protection. Des prescriptions particulières complémentaires sont données par le rapport de l'hydrogéologue joint en annexe.

Dans le sous-secteur Ab-pr :

Sont interdites toute construction, tout dépôt de quelque nature que ce soit et toute excavation. Des prescriptions particulières complémentaires sont données par le rapport de l'hydrogéologue joint en annexe.

Dispositions particulières dues à la proximité des canalisations de transport de matières dangereuses :

Dans les zones des dangers graves, toute construction ou extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 est interdite.

Dans la zone des effets très graves il est en outre interdit la construction et l'extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

A l'intérieur d'une bande de terrain de 5 mètres (2,5 mètres de part et d'autre de l'axe) dite de servitude forte, sont interdites, les constructions durables, les façons culturales à plus de 60 cm de profondeur ainsi que tout acte de nature à nuire à l'ouvrage, et notamment toute plantation d'arbres et d'arbustes. En outre les arbres et arbustes existants doivent y être essartés.

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

Dispositions générales :

sont admis sous conditions :

- les constructions et installations, les occupations du sol (y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n°2003-685 du 25/07/2003) strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles

Pour les constructions à usage d'habitation, liées et nécessaires à l'activité agricole, la surface sera limitée à 160 m² de SHON et leurs implantations, selon la nature de l'activité, devra se réaliser dans ou à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation et former un ensemble cohérent avec ces derniers. L'habitation ne sera autorisée que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation agricole sont préexistants.

- les piscines et leurs locaux techniques liés au logement de fonction de l'activité agricole sont autorisés.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 26 octobre 2007 à l'exception des clôtures destinées aux activités agricoles ou forestières.

Dispositions particulières :

Dans le secteur Aa sont également admis :

- les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol – y compris celles soumises à autorisations et/ou relevant du décret n°2003-685 du 24/07/2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation – strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles.

- la reconstruction à l'identique des surfaces des bâtiments non liés à l'activité agricole en cas de sinistre sans changement de destination ;

Dans le secteur Ab sont également admis :

- les constructions et installations autres que les locaux d'habitation, directement liées et nécessaires aux activités agricoles ou à leur première transformation, ainsi que les exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité agricole et forestière ;

Dans le sous-secteur Ab-pr :

Toute création ou modification d'une activité, installation ou dépôt réglementé devra faire l'objet d'une déclaration à la Direction Départementale de l'Agriculture. Des prescriptions particulières complémentaires sont données par le rapport de l'hydrogéologue joint en annexe.

Dispositions particulières :

Dans le secteur Aip :

Seules sont autorisées

- les extensions et reconstructions de bâtiments agricoles ;
- les abris en bois pour animaux parqués, liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20 m² et avec une hauteur de faitage de 3,50 m au maximum.

Dispositions particulières dues à la proximité des canalisations de transport de matières dangereuses :

Dans les zones de dangers significatifs, il est obligatoire d'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.

Les zones de dangers graves et très graves étant susceptibles d'évoluer dans le temps, lors de la réalisation des dispositifs de protection, il convient d'avoir une gestion au cas par cas des autorisations de construire de la nature, de la taille et de la localisation du projet (article R111-2 du Code de l'Urbanisme).

Dispositions particulières relatives aux éléments remarquables du patrimoine architectural et éléments paysagers remarquables :

Tous travaux sur les éléments remarquables du patrimoine architectural et éléments remarquables de paysages à préserver au titre de l'article L.123.1-7, repérés au plan de zonage sont soumis à déclaration préalable auprès de la mairie. Tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces éléments sont soumis à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article R421-26 du Code de l'Urbanisme.

Les occupations du sol visées à l'article A 2 devront être compatibles avec la préservation des vues du paysage (cône de vue) repérées au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'urbanisme.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Articles A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies ouvertes au public.

Les voies nouvelles de desserte, susceptibles d'être classées dans le domaine communal, devront avoir une largeur d'emprise minimale de 6 mètres.

Les accès, sur les voies ouvertes à la circulation automobile, doivent comporter, au débouché de la voie, un évasement dont les caractéristiques seront définies par le service de voirie compétent.

Le portail devra être placé en retrait de 5 mètres minimum par rapport à la voie publique.

Article A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

I – Eau

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

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée est soumise à autorisation du préfet, exception faite de l'alimentation à usage privé d'une famille propriétaire de l'habitation qui doit être déclarée en mairie.

II – Assainissement

La réalisation de réseaux séparatifs est obligatoire.

Les dispositions suivantes s'appliquent sous réserve des prescriptions du Plan de Prévention des Risques naturels.

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L.1331-7 du Code de la Santé Publique.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome, conforme à la législation en vigueur est obligatoire (arrêté interministériel du 6 mai 1996). Les mesures préconisées par l'étude d'aptitude des sols à l'assainissement individuel devront être respectées.

Les installations ainsi autorisées doivent pouvoir être aisément raccordées au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé, sur la demande du gestionnaire du réseau, et à la charge des propriétaires riverains.

Dans les zones A-pi et A-pr, l'assainissement individuel autonome est interdit.

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir autant que possible l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction.

Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'utilisateur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

III - Electricité et téléphone

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de téléphone sont souterrains, les raccordements particuliers devront être enterrés.

Dans le cas contraire, ces réseaux devront faire l'objet d'une étude particulière d'insertion au site, en liaison avec les services administratifs et techniques de la collectivité locale et des services publics concernés.

IV. Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du tri sélectif

Article A 5 - Surface minimale des terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Pour toute construction nouvelle, installation ou extension importante, qui ne pourra être raccordée à un réseau collectif d'assainissement, la surface minimale de terrain devra être compatible avec le schéma d'assainissement communal.

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

Les constructions devront être implantées avec un recul de 20 mètres par rapport à l'axe de la route départementale 1090.

Pour les constructions existantes non conformes aux règles ci-dessus, leur adaptation et leur réfection sont autorisées à condition que les travaux :

- n'aggravent pas la non-conformité,
- respectent la visibilité nécessaire en termes de sécurité et d'accès sur voirie pour le bon fonctionnement de la circulation automobile.

Cas des piscines : les piscines devront être implantées à une distance minimum égale à 2 mètres de la voie ou de l'emprise publique.

Dispositions particulières

Un recul jusqu'à 20 mètres de l'alignement pourra être prescrit quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons de sécurité, d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les abris pour les poubelles collectives.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations devront être implantées à une distance horizontale minimale, par rapport aux limites séparatives, de 5 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.

Pourront également être construites en limite de propriété, les extensions et annexes* d'habitat ayant pour but l'amélioration des conditions d'habitabilité. La hauteur sur limite ne pourra excéder 3,50 mètres (hors tout).

Tout débord de construction -dépassee de toiture, par exemple- sur une parcelle voisine est interdit.

Les constructions pourront s'implanter sur la limite séparative en retrait de la largeur de la dépassée de toiture.

Les balcons, escaliers extérieurs et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans ce recul dans la limite de 1,20 m. de large.

Dispositions particulières :

Cas des piscines : les piscines devront être implantées à une distance minimum égale à 2 mètres de toute limite séparative.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article A 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel* avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur, mesurée à l'égout de toiture ne doit pas excéder :

- 7 mètres avec une hauteur maximale au faîtage* de 10 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation ;
- 3,5 pour les constructions annexes* détachées.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les bâtiments et installations à usage agricole ne sont pas soumis à une hauteur maximale.

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, ainsi que éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, site et secteur à protéger

Dispositions générales :

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Toute construction ou superstructure devra faire l'objet d'une expression architecturale adaptée au site où elle s'intègre et à l'esprit du bâtiment concerné, dans le cas d'une modification.

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Les bâtiments et installations à usage agricole, y compris les abris légers pour animaux, devront s'intégrer au mieux au site et au bâti environnant. La consultation de l'architecte conseil de la commune est vivement recommandée.

Dispositions particulières pour les bâtiments à usage d'habitation :

- les toitures des constructions devront comporter deux pans au minimum, avec des pentes comprises entre 50 et 100%, des pentes inférieures pourront être adoptées pour les annexes* séparées. Des pentes inférieures sont également autorisées pour les vérandas, dans le cas où la pente de la toiture du corps principal du bâtiment ne permet pas techniquement l'implantation de la véranda (remontée d'étanchéité, hauteur de passage, hauteur à l'égout de la partie basse de la véranda) et dans la limite d'une harmonie visuelle des deux pentes. Les extensions ou les annexes accolées au bâtiment principal pourront n'avoir qu'un pan. Les annexes accolées à un bâtiment ayant une pente de toiture inférieure à 50% pourront avoir une pente identique à celle du bâtiment principal.
- les matériaux de couverture mis en œuvre devront être de couleur « brun rouge » ou « rouge vieilli ». On recherchera la meilleure intégration au bâti environnant ; de couleur ardoise, pour la restauration des bâtiments déjà couverts en ardoise. Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, marquises ou auvents.
- les terrasses sont autorisées si elles sont accessibles, pour des éléments bas, elles représenteront une surface maximale de 30% de l'emprise au sol* du bâtiment principal.
- les dépassées de toiture seront de 0,60 m minimum, à l'exception des annexes accolées de petite taille et des vérandas ainsi que des éléments architecturaux de toiture tels que jacobines, chiens assis...
- pour les annexes* isolées, les dépassées de toiture pourront être inférieure à 0,60 m et devront s'harmoniser avec le volume du bâtiment principal.

Par ailleurs, le permis de construire est soumis aux conditions suivantes :

- les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction au terrain. La construction s'adapte au terrain et non l'inverse ;
- les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.

Objectifs de qualité environnementale (Dispositions incitatives)

Les dispositions ci-dessus (cf paragraphe relatif aux dispositions particulières) pourront être adaptées pour favoriser ou valoriser les réalisations bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes critères.

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable :

l'économie de ressources (énergie, air, eau, sols...), *la réduction des nuisances* (bruit, déchets, pollution ...), *l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment*, *l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur* (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...), *l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment* (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

Sont notamment recommandés :

- les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...) sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle ;
- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, sous réserve qu'ils soient intégrés à l'architecture des bâtiments ;
- une orientation plein Sud de la façade principale avec des dispositifs de protection solaire pour pallier à la surchauffe d'été (plantations d'arbres à feuilles caduques, ...)
- protection des vents dominants (plantation de haies...)
- la recherche d'une imperméabilisation minimale des sols.
- des bâtiments répondant aux critères de qualité environnementale (compacité, forte isolation...).

Tous les appareils d'équipement intérieur ou extérieur (systèmes de ventilation, de climatisation, de réfrigération, de lavage, de production d'énergie ...) sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'une recherche d'intégration architecturale et qu'ils ne créent pas de nuisances pour le voisinage.

Les clôtures

Il est rappelé que la clôture des terrains n'est pas obligatoire. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 26 octobre 2007 à l'exception des clôtures destinées aux activités agricoles ou forestières.

Les clôtures seront du type :

- muret avec grillage ou bois à clairevoie
- haie végétale variée avec au minimum trois espèces locales différentes
- grillage simple

Les murets ne doivent pas dépasser 0,6m. Toutefois une hauteur différente pourra être autorisée en cas de continuité d'un mur préexistant. La hauteur maximale sera celle du mur préexistant.

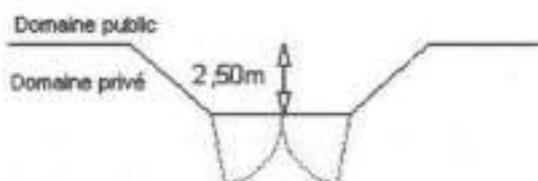
Lorsqu'un terrain est situé en contrebas d'une voie publique, la hauteur maximale de la clôture par rapport à ladite voie sera limitée à 1,60m.

Lorsqu'elle borde des espaces agricoles ou naturels, la clôture devra être la plus discrète possible. La haie végétale constituée d'essences locales sera privilégiée.

Dans les secteurs affectés par des risques d'inondation, de crue torrentielle, de ruissellement sur versant identifiés par le PPR, les clôtures minérales pourront être interdites ou limitées afin de permettre la libre circulation des eaux de débordement ou de ruissellement. On préférera alors un simple grillage doublé ou non d'une haie vive, un dispositif à claire-voie de conception simple ou tout autre dispositif prescrit ou accepté par le règlement du PPR.

Les clôtures implantées à proximité des carrefours des voies publiques ouvertes à la circulation automobile, devront être établies (et entretenues) de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne ou un danger pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Hors impossibilité technique liée à la configuration des lieux ou des parcelles, une zone de dégagement aménagée sera réalisée devant l'accès à la propriété mais en dehors de l'espace clos. Cet emplacement aura une profondeur de 2,50m au minimum (cf croquis à titre indicatif ci-



dessous) afin de permettre le stationnement d'un véhicule.

Divers :

Les abris des containers d'ordures ménagères doivent être intégrés harmonieusement, dans le respect des normes du service gestionnaire.

Les antennes, notamment paraboliques, doivent être implantées de manière à réduire leur impact visuel.

Ces prescriptions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres sur le tènement foncier support du permis de construire et en dehors des voies publiques.

Il doit être aménagé au minimum 2 places de stationnement par logement.

Article A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés, ...) devront être prises en compte dans le choix des essences, du mode de gestion et de leur taille.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées (les thuyas, cyprès et lauriers sont notamment interdits). Une brochure d'information sur la plantation des haies, éditée par le Conseil général en octobre 2004, est disponible en mairie.

Dispositions particulières relatives aux espaces boisés classés (EBC) :

Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Par ailleurs, une autorisation administrative préalable doit être obtenue pour toutes coupes et abattages d'arbres au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour les EBC à créer, un alignement d'arbres sera réalisé conformément au plan de zonage. Ces plantations seront forestières (charme, ormes, châtaigniers, merisiers ...) et adaptées à la nature du sol et aux conditions climatiques.

Dispositions particulières relatives aux éléments paysagers remarquables (application de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme) :

Les arbres, groupes d'arbres ou alignements repérés dans le document graphique sont protégés pour leur qualité paysagère. Leur destruction est soumise à autorisation préalable. Les coupes et abattages sont interdits sauf dans les cas suivants :

- Pour assurer la sécurité des biens et des personnes ;
- Pour renouveler les plantations et boisements : dans ce cas, le projet devra reconstituer le boisement avec la qualité paysagère initiale et présenter une qualité écologique au moins équivalente. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

Cônes de vues :

Les plantations envisagées, non liées à l'activité agricole, situées à l'intérieur des cônes de vue reportés sur le plan de zonage ne devront pas constituer d'écrans végétaux opaques et continus.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas limité. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles A 1 à A 13.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Caractère de la zone extrait du rapport de présentation du PLU

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison d'une part de l'existence de risques de nuisances, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.*

La zone N comporte trois sous-secteurs correspondant aux périmètres de captage.

- N-pi : périmètre de protection immédiate
- N-pr : périmètre de protection rapprochée
- N-pe : périmètre de protection éloigné du captage de Neuf Fontaines

La zone N est également divisée en 4 secteurs :

- Nsc : secteur naturel d'un intérêt scientifique particulier, soumis à des servitudes réglementaires particulières existantes ou en projet. Ce secteur comporte deux sous-secteurs correspondant aux périmètres de captage.

- Nsc-pi : périmètre de protection immédiate
- Nsc-pr : périmètre de protection rapprochée

- NI : secteur dans lequel peuvent être réalisés des aménagements naturels ou des constructions liées aux activités sportives ou de plein air.

- Nh : secteur correspondant aux constructions existantes à usage principalement résidentiel incluses dans la zone naturelle et non liées aux activités agricoles.

- Nc : secteur naturel dans lequel peut être autorisée de manière temporaire l'exploitation des ressources du sous-sol (sous la forme de carrières notamment) ;

Certains secteurs de la zone N sont soumis à des risques naturels notamment crue des fleuves et des rivières, crue des torrents et des rivières torrentielles, ruissellement sur versant, inondation de pied de versant, zone marécageuse, glissement de terrain, chutes de pierres et de blocs, effondrement de cavités souterraines, avalanche. Les dispositions de l'article R.111.2 du Code de l'Urbanisme, du PPR et du PPR.I sont applicables. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant obligatoirement à la carte réglementaire et aux fiches de recommandations jointes en annexe.

Toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être refusée, ou être assortie de prescriptions spéciales, sur la base de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique.

La zone N comporte également certains secteurs soumis aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger et ne pas les aggraver en se reportant obligatoirement aux périmètres présentés sur le règlement graphique et en s'assurant de l'attache de l'exploitant la canalisation. Dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il pourra être fait usage de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme afin de refuser une autorisation ou de l'assortir de réserves particulières tenant compte des risques encourus dans ces zones.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites, notamment le déboisement à blanc ou le défrichement des espaces boisés classés.

Dispositions particulières :

Dans le sous-secteur N-pi :

Sont interdits toute activité, toute installation et tout dépôt, à l'exception des activités d'exploitation et d'entretien des ouvrages et du périmètre de protection. Des prescriptions particulières complémentaires sont données par le rapport de l'hydrogéologue joint en annexe.

Dans le sous-secteur N-pr :

Sont interdits :

- les constructions superficielles ou souterraines, les rejets d'eaux usées, les canalisations de transport d'eaux usées et de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux ;
- les stockages même temporaires de tout produit susceptible de polluer les eaux ;
- les dépôts de déchets de tout type ;
- les affouillements et extractions ;
- la création de voirie et parking, y compris les aménagements liés à l'activité forestière ;
- les prélèvements d'eau ;
- la création d'abreuvoirs et de points d'eau ;
- le changement de destination des bois ;
- les aires de camping.

Des prescriptions particulières complémentaires sont données par le rapport de l'hydrogéologue joint en annexe.

Dans le sous-secteur N-pe :

Sont interdits :

- toute nouvelle construction superficielle ou souterraine ;
- l'ouverture de routes avec tirs de mines.

Dans le sous-secteur Nsc-pi :

Sont interdits toute activité, toute installation et tout dépôt, à l'exception des activités d'exploitation et d'entretien des ouvrages et du périmètre de protection. Des prescriptions particulières complémentaires sont données par le rapport de l'hydrogéologue joint en annexe.

Dans le sous-secteur Nsc-pr :

Sont interdits :

- les constructions superficielles ou souterraines, les rejets d'eaux usées, les canalisations de transport d'eaux usées et de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux ;
- les stockages même temporaires de tout produit susceptible de polluer les eaux ;
- les dépôts de déchets de tout type ;
- les affouillements et extractions ;
- la création de voirie et parking, y compris les aménagements liés à l'activité forestière ;
- les prélèvements d'eau ;
- la création d'abreuvoirs et de points d'eau ;

- le changement de destination des bois ;
- les aires de camping.

Des prescriptions particulières complémentaires sont données par le rapport de l'hydrogéologue joint en annexe.

Dispositions particulières dues à la proximité des canalisations de transport de matières dangereuses :

Dans les zones des dangers graves, toute construction ou extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 est interdite.

Dans la zone des effets très graves il est en outre interdit la construction et l'extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

A l'intérieur d'une bande de terrain de 5 mètres (2,5 mètres de part et d'autre de l'axe) dite de servitude forte, sont interdites, les constructions durables, les façons culturales à plus de 60 cm de profondeur ainsi que tout acte de nature à nuire à l'ouvrage, et notamment toute plantation d'arbres et d'arbustes. En outre les arbres et arbustes existants doivent y être essartés.

Dispositions particulières concernant les éléments remarquables :

Les occupations du sol visées à l'article N 2 devront être compatibles avec la préservation des vues du paysage (cône de vue) repérée au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'urbanisme.

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

Dispositions générales :

sont admis sous conditions :

1- les équipements d'infrastructure et installations d'intérêt général, dans la mesure où leur insertion au milieu naturel et agricole est compatible avec l'équilibre des exploitations agricoles et la qualité des sites concernés ;

2- pour les bâtiments existants, à condition de ne pas modifier leur aspect général (volumétrie, insertion dans le paysage) :

- leur restauration ou leur réhabilitation sans changement de destination ;
- leur reconstruction à l'identique en cas de sinistre sans changement de destination ;

3- les exhaussements et affouillements du sol liés à toute activité rendue nécessaire pour l'entretien des ruisseaux et la protection des risques naturels ; ainsi que ceux nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de l'Isère de Pontcharra à Grenoble dans un objectif de protection contre les crues et de mise en valeur des milieux naturels, ainsi que les aménagements environnementaux qui y sont liés.

4- les exploitations agricoles et forestières, dans le respect des règles particulières de la zone, et notamment sans activité de défrichement et de coupe à blanc.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 26 octobre 2007.

5 – les ouvrages, travaux et aménagements nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de l'Isère de Pontcharra à Grenoble dans un objectif de protection contre les crues et de mise en valeur des milieux naturels, ainsi que les aménagements environnementaux qui y sont liés.

Dispositions particulières :

Dans le secteur Nh sont admis à la condition qu'ils ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- l'extension des constructions existantes ;
- les piscines et leurs locaux techniques ;
- les annexes à l'habitation principale.

Dans le secteur Ni sont admises :

- les constructions et installations confortant le caractère du secteur

Dans le secteur Nsc sont admises :

- les constructions et installations liées au pastoralisme et à la mise en valeur du site ou à sa découverte (observatoire...) à condition que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage et le milieu naturel.

Dans le secteur Nc exclusivement sont admis :

- l'exploitation temporaire des ressources du sous-sol et la construction des ouvrages ou bâtiments liés à cette exploitation, sous réserve des études préalables et selon les conditions des autorisations administratives nécessaires.

Dispositions particulières dues à la proximité des canalisations de transport de matières dangereuses :

Dans les zones de dangers significatifs, il est obligatoire d'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.

Les zones de dangers graves et très graves étant susceptibles d'évoluer dans le temps, lors de la réalisation des dispositifs de protection, il convient d'avoir une gestion au cas par cas des autorisations de construire de la nature, de la taille et de la localisation du projet (article R111-2 du Code de l'Urbanisme).

Dispositions particulières relatives aux éléments remarquables du patrimoine architectural et éléments paysagers remarquables :

Tous travaux sur les éléments *remarquables du patrimoine architectural et éléments remarquables* de paysages à préserver au titre de l'article L.123.1-7, repérés au plan de zonage sont soumis à déclaration préalable auprès de la mairie. Tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces éléments sont soumis à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article R421-26 du Code de l'Urbanisme.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Articles N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies ouvertes au public

Les voies nouvelles de desserte, susceptibles d'être classées dans le domaine communal, devront avoir une largeur d'emprise minimale de 6 mètres.

Les accès, sur les voies ouvertes à la circulation automobile, doivent comporter, au débouché de la voie, un évasement dont les caractéristiques seront définies par le service de voirie compétent.

Article N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

I – Eau

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

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée est soumise à autorisation du préfet, exception faite de l'alimentation à usage privé d'une famille propriétaire de l'habitation qui doit être déclarée en mairie.

II – Assainissement

La réalisation de réseaux séparatifs est obligatoire.

Les dispositions suivantes s'appliquent sous réserve des prescriptions du Plan de Prévention des Risques naturels.

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L.1331-7 du Code de la Santé Publique.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome, conforme à la législation en vigueur est obligatoire (arrêté interministériel du 6 mai 1996). Les mesures préconisées par l'étude d'aptitude des sols à l'assainissement individuel devront être respectées.

Les installations ainsi autorisées doivent pouvoir être aisément raccordées au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé, sur la demande du gestionnaire du réseau, et à la charge des propriétaires riverains.

Dans les secteurs N-pi, N-pr, Nsc-pi et Nsc-pr l'assainissement individuel autonome est interdit.

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir autant que possible l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction. Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'utilisateur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (infiltration et/ou rétention).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

III - Electricité et téléphone

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de téléphone sont souterrains, les raccordements particuliers devront être enterrés.

Dans le cas contraire, ces réseaux devront faire l'objet d'une étude particulière d'insertion au site, en liaison avec les services administratifs et techniques de la collectivité locale et des services publics concernés.

IV – Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du tri sélectif.

Article N 5 - Surface minimale des terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Pour toute construction nouvelle, installation ou extension importante, qui ne pourra être raccordée à un réseau collectif d'assainissement, la surface minimale de terrain devra être compatible avec le schéma d'assainissement communal.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

En l'absence d'indications portées au plan, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 10m de la voie publique existante, modifiée ou à créer.

Les constructions devront être implantées avec un recul de 20 mètres par rapport à l'axe de la route départementale 1090.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur des marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Cas des piscines : les piscines devront être implantées à une distance minimum égale à 2 mètres de la voie ou de l'emprise publique.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les abris pour les poubelles collectives.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations devront être implantées à une distance horizontale minimale, par rapport aux limites séparatives, de 5 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.

Pourront également être construites en limite de propriété, les extensions et annexes* d'habitat ayant pour but l'amélioration des conditions d'habitabilité. La hauteur sur limite ne pourra excéder 3,50 mètres (hors tout).

Tout débord de construction -dépasse de toiture, par exemple- sur une parcelle voisine est interdit.

Les constructions pourront s'implanter sur la limite séparative en retrait de la largeur de la dépassée de toiture.

Les balcons, escaliers extérieurs et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans ce recul dans la limite de 1,20 m. de large.

Cas des piscines : les piscines devront être implantées à une distance minimum égale à 2 mètres de toute limite séparative.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article N 9 - Emprise au sol des constructions

Cas général:

Dans le secteur Nh:

L'extension des bâtiments existants est limitée à 30% de l'emprise au sol des constructions principales déjà existantes à la date d'entrée en vigueur de la modification n° 1 du PLU. Pour la création d'un hébergement touristique cette emprise est portée à 50%. Les annexes à l'habitation principale sont autorisées dans la limite de 25% de l'emprise au sol des constructions principales déjà existantes à la date d'entrée en vigueur de la modification n°1 du PLU.

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 15% de la surface du secteur, la surface des piscines n'entrant pas dans le calcul du CES.

Cas particuliers :

En dehors des extensions autorisées pour la création d'un hébergement touristique, si l'emprise au sol de la construction principale, à la date d'entrée en vigueur de la modification n°1 du PLU, est inférieure ou égale à 80 m², est autorisée une extension correspondant à 40% de l'emprise au sol de ce bâtiment. Dans le cas où l'emprise au sol du bâtiment existant est supérieure à 200 m², l'extension ne pourra pas dépasser 25% de la surface du bâtiment principal existant à la date d'entrée en vigueur de la modification n°1 du PLU.

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel* avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur, mesurée à l'égout de toiture ne doit pas excéder :

- 7 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation avec une hauteur maximale au faîtage* de 10 mètres ;
- 3,5 mètres pour les constructions annexes* détachées.

Les équipements publics ne sont pas soumis à une hauteur maximale mais pourront faire l'objet

d'une étude architecturale spécifique mettant en évidence l'intégration du projet au site concerné.

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, ainsi que éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, site et secteur à protéger

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre) demeure applicable.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les bâtiments et installations à usage d'exploitation de carrières devront s'intégrer au mieux au site et au bâti environnant. La consultation de l'architecte conseil de la commune est vivement recommandée.

Dispositions particulières : Dans le secteur Nh

Toute construction ou superstructure devra faire l'objet d'une expression architecturale adaptée au site où elle s'intègre et à l'esprit du bâtiment concerné, dans le cas d'une modification ou d'une extension.

-les toitures des constructions devront comporter deux pans au minimum, avec des pentes comprises entre 50 et 100%, des pentes inférieures pourront être adoptées pour les annexes* séparées. Des pentes inférieures sont également autorisées pour les vérandas, dans le cas où la pente de la toiture du corps principal du bâtiment ne permet pas techniquement l'implantation de la véranda (remontée d'étanchéité, hauteur de passage, hauteur à l'égout de la partie basse de la véranda) et dans la limite d'une harmonie visuelle des deux pentes. Les extensions ou les annexes accolées au bâtiment principal pourront n'avoir qu'un pan. Les annexes accolées à un bâtiment ayant une pente de toiture inférieure à 50% pourront avoir une pente identique à celle du bâtiment principal.

- les matériaux de couverture mis en œuvre devront être de couleur « brun rouge » ou « rouge vieilli ». On recherchera la meilleure intégration au bâti environnant ; de couleur ardoise, pour la restauration des bâtiments déjà couverts en ardoise. Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, marquises ou auvents.
- les terrasses sont autorisées si elles sont accessibles, pour des éléments bas, elles représenteront une surface maximale de 30% de l'emprise au sol du bâtiment principal.
- les dépassées de toiture seront de 0,60 m minimum, à l'exception des annexes accolées de petite taille et des vérandas ainsi que des éléments architecturaux de toiture tels que jacobines, chiens assis...
- pour les annexes* isolées, les dépassées de toiture pourront être inférieure à 0,60 m et devront s'harmoniser avec le volume du bâtiment principal.

Article N 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres sur le tènement foncier support du permis de construire et en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement doivent être intégrées au site et plantées.

Article N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Sans objet

Dispositions particulières relatives aux espaces boisés classés (EBC) :

Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Par ailleurs, une autorisation administrative préalable doit être obtenue pour toutes coupes et abattages d'arbres au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour les EBC à créer, un alignement d'arbres sera réalisé conformément au plan de zonage. Ces plantations seront forestières (charme, ormes, châtaigniers, merisiers ...) et adaptées à la nature du sol et aux conditions climatiques.

Dispositions particulières relatives aux éléments paysagers remarquables (application de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme) :

Les arbres, groupes d'arbres ou alignements repérés dans le document graphique sont protégés pour leur qualité paysagère. Leur destruction est soumise à autorisation préalable. Les coupes et abattages sont interdits sauf dans les cas suivants :

- Pour assurer la sécurité des biens et des personnes ;
- Pour renouveler les plantations et boisements : dans ce cas, le projet devra reconstituer le boisement avec la qualité paysagère initiale et présenter une qualité écologique au moins équivalente. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

Cônes de vues :

Les plantations envisagées et situées à l'intérieur des cônes de vue reportés sur le plan de zonage ne devront pas constituer d'écrans végétaux opaques et continus.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)*

Dispositions générales :

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles N 1 à N 13.

En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre, dans les conditions définies à l'article N 1 on autorisera la reconstruction dans la limite de la SHON existante avant le sinistre.

