

Commune de BEAUVOIR DE MARC

DEPARTEMENT DE L'ISERE

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS EN PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION



4b - REGLEMENT

POS approuvé le 23 février 2001

Modification approuvée le 11 décembre 2009

Révision du POS prescrite le 14 juin 2013 par la commune

Reprise de la révision du PLU par Biévre Isère approuvée le 10 déc. 2015

Projet de PLU arrêté le 27 juin 2017

Dossier d'approbation du PLU, vu pour rester annexé à la délibération du Le Président,





SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	1
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
ZONE UA	11
ZONE UI	
ZONE UE	41
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	47
ZONE 1 AU	49
TITRE IV	57
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	57
ZONE A	59
TITRE V	69
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	69
ZONE N	71



TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES



Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 et R151-9 à R151-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **BEAUVOIR DE MARC**.

Il fixe, sous réserve de toutes autres règlementations en vigueur, les conditions d'utilisation et d'occupation des sols applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les servitudes d'utilité publique jointes au présent dossier de P.L.U.,
- les articles L 210-1 et suivants du Code de l'urbanisme concernant le droit de préemption urbain institué par délibération du Conseil Municipal.

En ce qui concerne le patrimoine archéologique:

Au terme de l'ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine (L 531-14), les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de Auvergne - Rhône-Alpes – Service Régional de l'archéologie ;

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (article 1).

Conformément à l'article 7 du même décret, « (...) les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

En ce qui concerne les lotissements :

- Conformément à l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements cesseront de s'appliquer dix ans après l'autorisation de lotir, sauf demande de maintien des règles du lotissement présenté par les co-lotis (art L442-10).
- Conformément à l'article L. 442-14 du Code de l'Urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil

d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

- Il ne sera pas fait application de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme

En ce qui concerne le sursis à statuer :

- L'article L 424-1 du code de l'urbanisme fixe la liste des cas où il peut être sursis à statuer sur une demande d'autorisation d'utiliser ou d'occuper le sol.

En ce qui concerne le raccordement à un réseau d'assainissement collectif

- L'article L.1331-1 du code de la santé public qui oblige, dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, le raccordement des immeubles à ce réseau. Toutefois la communauté peut accorder une prolongation du délai de raccordement aux propriétaires ayant fait l'objet d'un permis de construire datant de moins de 10 ans, lorsque ces immeubles sont pourvus d'installation réglementaire d'assainissement non collectif.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zone naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n° 3 du dossier de PLU.

Ces zones comportent le cas échéant des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ; y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont la liste est jointe au plan de zonage.

- **2** <u>Les zones urbaines</u> auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants sont :
 - La zone **UA**, zone urbaine correspondant aux parties agglomérées qui représente le centre bourg de la commune. Elle comprend:
 - Les secteurs UArg, UAri et UArv correspondant aux risques faibles d'inondation, de glissement de terrain et de ruissellement sur versant.
 - Un secteur **UAc**, correspondant à l'urbanisation le long de la RD au Sud du centre bourg.
 - La zone **UH**, zone de hameaux anciens équipés et dans laquelle, peuvent être admises des constructions nouvelles. Elle comprend :
 - o un secteur **UHb** correspondant à une zone d'habitat diffus avec obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif.
 - Les secteurs UHri, UHbrv UHrg, et UHbrt correspondant à des zones exposées à des risques faibles d'inondation, de mouvement de terrain de ruissellement sur versant et de crues torrentielles.
 - La zone **UI**, zone équipée, réservée aux activités industrielles. Elle comprend:

- o un secteur **Ulri** correspondant au risque faible d'inondation,
- o un secteur **Ulrv** correspondant au risque faible de ravinement.
- o un secteur **Ula** correspondant à un secteur limité en matière d'accès
- La zone **US**, zone de services et d'activités liés à la S.N.C.F. concernant les terrains affectés au domaine ferroviaire et bordant la ligne T.G.V. Sud-Est. Elle comprend :
 - o un secteur **USrg** concerné par des risques faibles de glissement de terrain.
- La zone **UE**, zone urbaine correspondant aux secteurs d'équipements de la commune de Beauvoir de Marc. Cette zone est une zone constructible à vocation principale d'équipements collectifs et de loisirs.
- **3** <u>Les zones à urbaniser</u> auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées aux plans par les indices correspondants sont :
 - La zone 1AU, correspond à une zone à urbaniser à court ou moyen terme, pour permettre le développement de la commune sous forme de quartiers nouveaux, principalement destinés à l'habitat.
- **4** <u>Les zones agricoles</u> auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants sont :
 - La zone **A** correspond aux espaces naturels de la commune qui sont à protéger de l'urbanisation afin de permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte. Elle comprend :
 - o un secteur Ad, à enjeu paysager.
 - o un secteur **Ac**, représentant une zone de carrières.
 - des secteurs Arg, Adri, Ari et Arv correspondant à des zones exposées aux risques faibles de glissement de terrain, d'inondation et de ruissellement sur versant.
 - o un secteur **ARI** correspondant à des zones exposées aux risques forts d'inondation.
- **5** <u>Les zones naturelles ou forestières</u> auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans par les indices correspondants sont :
 - La zone **N** désigne une zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger en raison d'une part de l'existence de risques naturels ou de nuisances, et d'autre part en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique. Cette zone Naturelle comprend les secteurs :
 - o **Np**, protégeant des captages
 - o Nzh, concerné par des zones humides
 - Nrg, Nzhri Nri et Nrt, correspondant aux risques faibles de glissement de terrain, d'inondation et de crues torrentielles.
 - NRg, correspondant aux risques moyens de glissement de terrain (risque prépondérant de la zone concernée).
 - NzhRI, NRI et NRT, correspondant aux risques forts d'inondation de crues torrentielles.

ARTICLE 4 - DEFINITIONS

1 - Adaptations mineures

Conformément à l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Par « adaptations mineures », il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2 - La notion d'extension mesurée des bâtiments existants :

Il s'agit à la fois d'extension horizontale, de surélévation, de transformation de surface hors œuvre brute en surface hors œuvre nette.

La "mesure" est appréciée vis-à-vis de trois critères :

- <u>l'habitabilité</u>: L'extension mesurée doit rendre mieux habitable un

logement ou doit permettre l'exercice plus commode

d'une activité sans en changer l'importance.

- Le potentiel du bâtiment : Si le bâtiment comprend des parties réhabilitables non

utilisées, on évitera de recourir à des extensions qui ne serait alors pas mesurées eu égard au potentiel du

bâtiment.

- <u>la qualité du site</u> : Plus le site est sensible ou à surveiller, plus il sera fait

preuve de vigilance dans l'étendue, mais surtout dans les

modalités de l'extension.

3 - Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel existant avant terrassement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas d'assiette de la construction, sur le tènement la recevant.

ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L442.1 et R442.1 du Code de l'Urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L341-3 du Code Forestier.

Les démolitions peuvent être soumises à une autorisation prévue aux articles R421-27 et R421-28 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.

Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant doivent être précédés d'une demande d'autorisation; à l'exception des travaux de ravalement n'ayant pas pour objet ni finalité une modification d'aspect extérieur.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

_ 10

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond aux parties agglomérées qui représente le centre bourg de la commune. Elle comprend:

- Les secteurs **UArg**, **UAri** et **UArv** correspondant aux risques faibles d'inondation, de glissement de terrain et de ruissellement sur versant.
- Un secteur **UAc**, correspondant à l'urbanisation le long de la RD au Sud du centre bourg.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- 1.- Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas liés à une construction admise dans la zone.
- 2.- Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées.
- 3.- Les constructions et installations nécessaires à de nouvelles exploitations agricoles.
- 4.- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes

Dans le secteur UAri, les sous-sols sont interdits.

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

Sont notamment admises sous condition:

- Les installations classées pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions à usage d'activités, ne peuvent être admises que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

Dans le secteur UAri, les constructions sont autorisées sous réserve:

que le niveau habitable ou utilisable soit situé au-dessus de 0,50m du terrain naturel

que les remblais soient strictement limités à la mise en œuvre de l'aménagement,

que les clôtures, plantations ou espaces de jeux s'effectuent sans remblaiement,

que les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au dessus de 0,50m par rapport au sol naturel.

<u>Dans le secteur UArv</u>, les constructions sont autorisées sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50m de hauteur par un ouvrage déflecteur.

Dans le secteur UArg, les affouillements et exhaussement sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

Dans les zones d'aléas liées aux canalisations GRTgaz reportées sur le plan de zonage, s'appliquent également les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 15 mars 2017, donné en annexe du présent dossier de PLU.

Dans les périmètres de danger liés au pipeline Sud Européen reportés sur le plan de zonage, s'appliquent également les conditions spéciales mentionnées dans l'annexe n° 7 du présent PLU.

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores reportés sur le plan de zonage, s'appliquent également les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 18 novembre 2011, donné en annexe du présent dossier de PLU.

SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies

publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie, où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès direct sur la Route Départementale n° 518 n'est autorisé.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau:

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

II - Assainissement:

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

Dans les secteurs de restriction de la construction pour des raisons d'hygiène et de protection notés sur le plan de zonage, les constructions nécessitant un nouveau raccordement au réseau d'assainissement collectif ou susceptibles d'augmenter fortement les rejets dans le réseau collectif sont interdites tant que les travaux de mise en conformité du système collectif de traitement n'ont pas commencés.

2 - Eaux pluviales:

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, et dans ce seul cas, 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.

3 - Risques naturels:

Dans les secteurs UArg, les constructions sont autorisés sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

III - Electricité:

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

Le réseau Basse Tension sera enterré.

IV - Téléphone:

Le réseau téléphonique sera enterré

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

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

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies existantes modifiées ou à créer. Sinon, elles devront s'implanter avec **un recul minimum de 5 mètres** par rapport à l'alignement.

Les accès automobiles (portails, portes de garage), pour des raisons de sécurité, devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

De plus, dans le secteur **UAc** :

Un recul minimum de 10 mètres par rapport à la RD 518 est obligatoire.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants et dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Les annexes de moins de 3,50m à l'égout du toit.
- Les piscines

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

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives, à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction, en respectant une distance de 3m minimum.

Cas des constructions sur limite

Lorsque la construction jouxte la limite parcellaire, la hauteur du bâtiment ne devra pas excéder 3,50 mètres sur limite.

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.

Ces règles s'appliquent au corps principal de bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.

- Dans la zone UAc

La construction doit se positionner en retrait des limites séparatives, à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction, **en respectant une distance de 3m minimum.**

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- les piscines

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

Une distance d'au moins quatre mètres doit être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement, exception faite des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres mesurée à l'égout de toiture. Cette hauteur est limitée à 3,50 mètres pour des annexes à l'habitation.

Une hauteur différente pourra être autorisée pour l'extension d'un bâtiment existant disposant d'une hauteur supérieure aux règles ci-dessus ou pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt de lieux avoisinants du site et du paysage.

Forme

Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite,

Mouvements de sol :

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction. Les déblais, remblais ne devront pas excéder 0,70 mètre.

Les toitures

Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour les annexes accolées à l'habitation.

Pour les constructions à usage d'habitation, une pente minimum de 35 % sera imposée sauf pour les vérandas. Les matériaux de couverture présenteront un aspect de tuiles et leur couleur sera choisie en harmonie avec les couleurs de toitures existantes. Ces deux prescriptions peuvent ne pas s'appliquer pour les vérandas.

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- toiture végétalisée
- terrasse accessible en prolongement d'un logement

Pour les constructions à usage d'activités et agricole, la pente n'est pas réglementée. Les couvertures seront peintes en harmonie avec l'environnement.

Les débords seront de 0,40 mètre minimum ou 0,30 mètre pour les annexes (sauf en limite séparative).

Les matériaux et couleurs

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires, ex : blanc) est interdit.

Sur les façades, les imitations de matériaux (fausses briques, faux murs de pierre, faux bois) et l'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment, ...) sont interdits.

Les enduits doivent être réalisés de façon à respecter le caractère patrimonial du bâti à la chaux.

Les bâtiments traditionnels

Leurs aménagements, extensions doivent respecter la simplicité des volumes, l'architecture traditionnelle composée d'un ou plusieurs rectangles avec en général un étage, le type de toitures à deux pans (sans accidents).

Sont interdits les décrochements multiples en plan ou en toiture ou la modification partielle de pente de toiture.

Doivent être sauvegardés, les éléments traditionnels tels que les larges avancées de toitures, les maçonneries en galets alternés de lits de pierres et de briques et les menuiseries anciennes.

Les vérandas

Elles doivent être en harmonie avec les constructions existantes.

Les clôtures

La partie minérale de la clôture est limitée à 0,60 mètre. Elles peuvent être surmontées d'un dispositif en bois, grillage assurant une transparence ou être doublées d'une haie végétale.

Les haies végétales seront obligatoirement réalisées avec des essences locales. Une mixité de ces essences est recommandée.

Les murs de pierre, de galets ou de pisé seront conservés. De plus, leur extension devront conserver leur caractéristique d'aspect et rester dans la continuité de l'existant (Alignement, hauteur,...)

La hauteur maximum des clôtures est de 1m80.

Energie et développement durable

Sous réserve d'intégration paysagère générale (par le végétal ou la construction), des prescriptions particulières pourront être autorisées pour la réalisation de bâtiments à caractère contemporain, d'élément de repère et de constructions

bioclimatiques ou mettant en œuvre des procédés favorisant le Développement Durable (énergie renouvelable [solaire, géothermie, bois ...], respect du cycle de l'eau ...).

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il est exigé:

- 2 emplacements par logement,
- 1 emplacements pour 100 m² de surfaces de bureau et d'artisanat,
- 1 emplacement par unité d'hébergement en hôtel. etc ...

Toute construction ou aménagement d'immeuble d'habitation ou de bureaux doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, en nombre suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins.

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

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

Les arbres de haute tige seront majoritairement des espèces à feuilles caduques en favorisant le choix d'espèces locales ou fruitières.

Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale devra être réalisée avec au moins trois espèces buissonnantes disposées irrégulièrement, dont une majorité à feuilles caduques (par exemple : noisetiers, érables, charmilles, cornouillers, ...) à l'exclusion de toute essence étrangère à la région.

Les espaces boisés existants indiqués aux plans N°3 par un quadrillage sont classés à conserver et à protéger.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

SECTION IV - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UA 15 - OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'eau pluviale pourra être récupérée, stockée et utilisée à toute fin hors usage sanitaire.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de hameaux anciens équipés et dans laquelle, peuvent être admises des constructions nouvelles.

Elle comprend les secteurs :

- **UHb** correspondant à une zone d'habitat diffus avec obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif.
- **UHri**, **UHbrv UHrg**, et **UHbrt** correspondant à des zones exposées à des risques faibles d'inondation, de mouvement e terrain de ruissellement sur versant et de crues torrentielles.

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

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- 1.- Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas liés à une construction admise dans la zone.
- 2.- Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes d'une durée supérieure à 3 mois,
- 3.- Les constructions et installations nécessaires à de nouvelles exploitations agricoles.
- 4. Les commerces et entrepôt commerciaux
- 5.- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes

Dans le secteur UHri, les sous sols enterrés sont interdits

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

Sont notamment admises sous condition:

- Les installations classées pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions à usage d'activités et de commerce, ne peuvent être admises que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

Dans le secteur UHri, les constructions sont autorisées sous réserve:

que le niveau habitable ou utilisable soit situé au-dessus de 0,50m du terrain naturel

que les remblais soient strictement limités à la mise en œuvre de l'aménagement,

que les clôtures, plantations ou espaces de jeux s'effectuent sans remblaiement,

que les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au dessus de 0,50m par rapport au sol naturel.

<u>Dans le secteur UHbrv</u>, les constructions sont autorisées sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50m de hauteur par un ouvrage déflecteur.

<u>Dans le secteur UHrt</u>, les constructions sont autorisées sous réserve que le niveau habitable soit situé à 0,50m du terrain naturel.

Les affouillements et exhaussement sont interdits sauf dans le cadre de travaux d'aménagement de nature à réduire le risque ou d'infrastructure de desserte après étude d'incidence.

Dans le secteur UHrg, les affouillements et exhaussement sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

Dans les zones d'aléas liées aux canalisations GRTgaz reportées sur le plan de zonage, s'appliquent également les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 15 mars 2017, donné en annexe du présent dossier de PLU.

Dans les périmètres de danger liés au pipeline Sud Européen reportés sur le plan de zonage, s'appliquent également les conditions spéciales mentionnées dans l'annexe n° 7 du présent PLU.

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores reportés sur le plan de zonage, s'appliquent également les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 18 novembre 2011, donné en annexe du présent dossier de PLU.

Dans le secteur repéré sur le pan de zonage comme étant un site possiblement pollué (source BASIAS), il conviendra d'être prudent en cas de réaménagement des terrains.

ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie, où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I-EAU:

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

II - Assainissement:

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Celui-ci sera réalisé selon les dispositions indiquées en annexes sanitaires.

Dans les secteurs UHbr UHbrv et UHbrt, toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, sauf pour l'extension et l'aménagement d'une construction existante où un assainissement autonome est autorisé.

Dans les secteurs de restriction de la construction pour des raisons d'hygiène et de protection notés sur le plan de zonage, les constructions nécessitant un nouveau raccordement au réseau d'assainissement collectif ou susceptibles d'augmenter fortement les rejets dans le réseau collectif sont interdites tant que les travaux de mise en conformité du système collectif de traitement n'ont pas commencés.

2 - Eaux pluviales:

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, et dans ce seul cas, 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.

3 - Risques naturels:

Dans les secteurs UHrg, les constructions sont autorisés sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

III - Autres réseaux :

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de téléphone sont souterrains, les raccordements aux constructions devront l'être également.

ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les accès automobiles (portails, portes de garage, etc...), pour des raisons de sécurité devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement longitudinal hors du domaine public.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants et dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie :

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les annexes de moins de 3,50m à l'égout du toit.
- Les piscines

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

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives, à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction, en respectant une distance de 3m minimum.

Cas des constructions sur limite

Lorsque la construction jouxte la limite parcellaire, la hauteur du bâtiment ne devra pas excéder 3,50 mètres sur limite.

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.

Ces règles s'appliquent au corps principal de bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- les piscines

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

Une distance d'au moins quatre mètres doit être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement, exception faite pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

Un Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est fixé à 0,50 pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMUM 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 nécessaires au fonctionnement des services publics, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur ne doit pas dépasser 7 mètres mesurée à l'égout de toiture.

ARTICLE UH 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt de lieux avoisinants du site et du paysage.

Forme

Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite,

Mouvements de sol:

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction. Les déblais, remblais ne devront pas excéder 0,70 mètre.

Les toitures

Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour les annexes accolées à l'habitation.

Pour les constructions à usage d'habitation, une pente minimum de 35 % sera imposée sauf pour les vérandas. Les matériaux de couverture présenteront un aspect de tuiles et leur couleur sera choisie en harmonie avec les couleurs de toitures existantes. Ces deux prescriptions peuvent ne pas s'appliquer pour les vérandas.

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- toiture végétalisée
- terrasse accessible en prolongement d'un logement

Pour les constructions à usage d'activités et agricole, la pente n'est pas réglementée. Les couvertures seront peintes en harmonie avec l'environnement.

Les débords seront de 0,40 mètre minimum ou 0,30 mètre pour les annexes (sauf en limite séparative).

Les matériaux et couleurs

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires, ex : blanc) est interdit.

Sur les façades, les imitations de matériaux (fausses briques, faux murs de pierre, faux bois) et l'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment, ...) sont interdits.

Les enduits doivent être réalisés de façon à respecter le caractère patrimonial du bâti à la chaux.

Les bâtiments traditionnels

Leurs aménagements, extensions doivent respecter la simplicité des volumes, l'architecture traditionnelle composée d'un ou plusieurs rectangles avec en général un étage, le type de toitures à deux pans (sans accidents).

Sont interdits les décrochements multiples en plan ou en toiture ou la modification partielle de pente de toiture.

Doivent être sauvegardés, les éléments traditionnels tels que les larges avancées de toitures, les maçonneries en galets alternés de lits de pierres et de briques et les menuiseries anciennes.

Les vérandas

Elles doivent être en harmonie avec les constructions existantes.

Les clôtures

La partie minérale de la clôture est limitée à 0,60 mètre. Elles peuvent être surmontées d'un dispositif en bois, grillage assurant une transparence ou être doublées d'une haie végétale.

Les haies végétales seront obligatoirement réalisées avec des essences locales. Une mixité de ces essences est recommandée.

Les murs de pierre, de galets ou de pisé seront conservés. De plus, leur extension devront conserver leur caractéristique d'aspect et rester dans la continuité de l'existant (Alignement, hauteur,...)

La hauteur maximum des clôtures est de 1m80.

Energie et développement durable

Sous réserve d'intégration paysagère générale (par le végétal ou la construction), des prescriptions particulières pourront être autorisées pour la réalisation de bâtiments à caractère contemporain, d'élément de repère et de constructions bioclimatiques ou mettant en œuvre des procédés favorisant le Développement Durable (énergie renouvelable [solaire, géothermie, bois ...), respect du cycle de l'eau...)

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Il est exigé 2 emplacements par logement.

Toute construction ou aménagement d'immeuble d'habitation ou de bureaux doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, en nombre suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins.

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

Les arbres de haute tige seront majoritairement des espèces à feuilles caduques en favorisant le choix d'espèces locales ou fruitières.

Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale devra être réalisée avec au moins trois espèces buissonnantes disposées irrégulièrement, dont une majorité à feuilles caduques (par exemple : noisetiers, érables, charmilles, cornouillers...) à l'exclusion de toute essence étrangère à la région.

Les haies qui participent à la perception et la structure du paysage seront conservées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

SECTION IV - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UH 15 - OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'eau pluviale pourra être récupérée, stockée dans des bacs et utilisée à toute fin d'arrosage.

ARTICLE UH 16 - OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone équipée, réservée aux activités industrielles.

Elle comprend:

- un secteur **Ulri** correspondant au risque faible d'inondation,
- un secteur **Ulrv** correspondant au risque faible de ravinement.
- un secteur **Ula** correspondant à un secteur limité en matière d'accès

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

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à l'activité artisanale, industrielle, commerciale, de bureaux et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Ulri, les sous sols enterrés sont interdits.

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

Sont notamment admises sous condition:

Les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition:

- que sa surface ne dépasse pas 50 % de la surface affectée à l'activité et intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités. Le permis de construire pourra être refusé si l'activité n'est pas déjà installée sur la zone.
- que leur surface de plancher ne dépasse pas 150m² en UI et secteurs Ulri et Ulry,

Dans le secteur Ulri, les constructions sont autorisées sous réserve:

que le niveau habitable ou utilisable soit situé au-dessus de 0,50m du terrain naturel

que les remblais soient strictement limités à la mise en œuvre de l'aménagement,

que les clôtures, plantations ou espaces de jeux s'effectuent sans remblaiement,

que les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au dessus de 0,50m par rapport au sol naturel.

<u>Dans le secteur Ulrv</u>, les constructions sont autorisées sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50m de hauteur par un ouvrage déflecteur.

Dans les zones d'aléas liées aux canalisations GRTgaz reportées sur le plan de zonage, s'appliquent également les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 15 mars 2017, donné en annexe du présent dossier de PLU.

Dans les périmètres de danger liés au pipeline Sud Européen reportés sur le plan de zonage, s'appliquent également les conditions spéciales mentionnées dans l'annexe n° 7 du présent PLU.

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores reportés sur le plan de zonage, s'appliquent également les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 18 novembre 2011, donné en annexe du présent dossier de PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans le secteur Ula, le nombre des accès sur les voies publiques est limité aux deux accès existants.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau

- 1.- Eau potable : toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- 2.- Eau industrielle: le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

II - Assainissement

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 règlementaires 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 règlementation en vigueur.

Dans les secteurs de restriction de la construction pour des raisons d'hygiène et de protection notés sur le plan de zonage, les constructions nécessitant un nouveau raccordement au réseau d'assainissement collectif ou susceptibles d'augmenter fortement les rejets dans le réseau collectif sont interdites tant que les travaux de mise en conformité du système collectif de traitement n'ont pas commencés.

2. - Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé publique.

Toutefois, en l'absence provisoire de ce réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel autonome, conforme à la législation en vigueur peut être autorisé.

Dans les secteurs de restriction de la construction pour des raisons d'hygiène et de protection notés sur le plan de zonage, les constructions nécessitant un nouveau raccordement au réseau d'assainissement collectif ou susceptibles d'augmenter fortement les rejets dans le réseau collectif sont interdites tant que les travaux de mise en conformité du système collectif de traitement n'ont pas commencés.

3. - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires 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.

III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion 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 sera enterré si possible.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Toute construction ou installation doit respecter un **recul de 5 mètres** par rapport à l'alignement.

De plus, un recul minimum de 10 mètres par rapport à la RD 518 est obligatoire.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants et dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie :

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction, en respectant une distance de 3m minimum.

Cette distance minimale pourra être majorée en fonction des contraintes de sécurité. Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants et dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie :

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre

l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de cinq mètres.

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

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum est fixée à 50 %. Lorsqu'il s'agit d'entrepôt ou les manœuvres s'effectuent en grande partie à l'intérieur des bâtiments l'emprise au sol maximum peut être portée à 60 %.

En cas d'extension sur place et dans la mesure où les emplacements pour le stationnement sont réalisés, l'emprise au sol maximum peut être portée à 70 %.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel est fixée à 15 mètres hors tout. Seules, les installations techniques telles que cheminées, châteaux d'eau etc ... ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent dépasser cette cote.

La hauteur maximale par rapport au sol naturel des constructions de bureaux est fixée à 8 mètres hors tout.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle ; sont notamment exclues les imitations de matériaux et les dispositions tels que frontons ne s'étendant pas à l'ensemble de la façade.

Les murs séparatifs ou aveugles auront le même aspect que les murs de façades.

Les clôtures à proximité des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gène pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines.

En bordure des voies, les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillages, ou encore par des murettes de faible hauteur -en principe 0,60m-surmontées d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable, doublées de haies vives, le tout dans la limite de 1,6 m de hauteur sur rue et 2 m sur propriétés riveraines. Toutefois, les clôtures en béton moulé dit "décoratif" sont interdites.

Des clôtures différentes ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (gardiennage, sécurité). Elles sont dans ce cas établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gène pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

Energie et développement durable

Sous réserve d'intégration paysagère générale (par le végétal ou la construction), des prescriptions particulières pourront être autorisées pour la réalisation de bâtiments à caractère contemporain, d'élément de repère et de constructions bioclimatiques ou mettant en œuvre des procédés favorisant le Développement Durable (énergie renouvelable [solaire, géothermie, bois ...), respect du cycle de l'eau...)

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions. Il sera assuré en dehors des voies publiques.

Ces espaces doivent être suffisants pour assurer le stationnement correspondant aux besoins du bâtiment ainsi que l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service.

De plus, dans le cas de commerces, bureaux ou équipements collectifs on cherchera une mutualisation possible des stationnements avec les parkings visiteurs ouverts au public déjà existant à proximité.

Toute construction ou aménagement d'immeuble d'habitation ou de bureaux doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, en nombre suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantés et convenablement entretenues.

Les marges d'isolement par rapport aux voies et limites séparatives doivent être plantées. En cas de constructions à usage d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles (en particulier les dépôts et stockage extérieurs), il pourra être imposé que les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 - POSSIBILITES MAXIMALES DE CONSTRUCTION

Non réglementé

SECTION IV - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UI 15 - OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UI 16 - OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.	

ZONE US

CARACTERE DE LA ZONE

La zone US est une zone de services et d'activités liés à la S.N.C.F. concernant les terrains affectés au domaine ferroviaire et bordant la ligne T.G.V. Sud-Est.

Elle comprend un secteur USrg concerné par des risques faibles de glissement de terrain.

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

ARTICLE US 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES INTERDITES

Sont interdits:

Toute les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liés à l'activité ferroviaire et à l'entretien de la voie ferroviaire.

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

Sont notamment admises sous condition:

- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics compatibles avec le caractère de la zone.

Dans le secteur USrg, les affouillements et exhaussement sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès:

1 - L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie:

- 1 Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 2 Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE US 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Fau

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

- Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- En l'absence d'un réseau public d'égouts, l'assainissement autonome est admis en fonction de la nature des rejets et dans les limites qu'autorisent la situation géologique et la topographie du terrain concerné.

2. Eaux pluviales

- Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, le rejet des dites eaux n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés...) Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

3. Risques naturels

Dans les secteurs USrg, les constructions sont autorisés sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

ARTICLE US 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Toute construction ou installation doit respecter un **recul de 5 mètres** par rapport à l'alignement.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants et dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie :

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant une distance de 3m minimum.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants et dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie :

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

Non réglementé

ARTICLE US 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE US 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout de la toiture, exception faite des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE US 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE US 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

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

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US 14 - POSSIBILITES MAXIMALES DE CONSTRUCTION

Non réglementé.

SECTION IV - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE US 15 - OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE US 16 - OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE correspond aux secteurs d'équipements de la commune de Beauvoir de Marc. Cette zone est une zone constructible à vocation principale d'équipements collectifs et de loisirs.

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des équipements de loisirs, sportifs, socio-éducatifs et aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Sont notamment admises sous condition:

1 - Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone.

Dans les périmètres de danger liés au pipeline Sud Européen reportés sur le plan de zonage, s'appliquent également les conditions spéciales mentionnées dans l'annexe n° 7 du présent PLU.

SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies

publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie, où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau:

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

II - Assainissement:

1 - Eaux usées:

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

Dans les secteurs de restriction de la construction pour des raisons d'hygiène et de protection notés sur le plan de zonage, les constructions nécessitant un nouveau raccordement au réseau d'assainissement collectif ou susceptibles d'augmenter fortement les rejets dans le réseau collectif sont interdites tant que les travaux de mise en conformité du système collectif de traitement n'ont pas commencés.

2 - Eaux pluviales:

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, et dans ce seul cas, 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.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les accès automobiles (portails, portes de garage, etc ...), pour des raisons de sécurité devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement longitudinal hors du domaine public.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants et dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie :

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives, à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction, en respectant une distance de 3m minimum.

Cas des constructions sur limite

Lorsque la construction jouxte la limite parcellaire, la hauteur du bâtiment ne devra pas excéder 3,50 mètres sur limite.

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.

Ces règles s'appliquent au corps principal de bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM 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 à 15 mètres mesurée à l'égout de toiture.

Une hauteur différente pourra être autorisée pour l'extension d'un bâtiment existant disposant d'une hauteur supérieure aux règles ci-dessus ou pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'équipement à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Il conviendra de prévoir une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

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

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

SECTION IV - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UE 15 - OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'eau pluviale pourra être récupérée, stockée dans des bacs et utilisée à toute fin d'arrosage.

ARTICLE UE 16 - OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1 AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **1AU** est destinée à assurer à court ou moyen terme le développement de la commune sous forme de quartiers nouveaux, principalement destinés à l'habitat.

Toutefois, étant donné la capacité limitée de la station d'épuration qui reçoit une charge supérieure à ses possibilités, les zones 1AU ne pourront être ouvertes que lorsque la décision de travaux d'aménagement permettant d'augmenter la capacité de traitement des eaux usées aura été formellement prise par le conseil municipal de Beauvoir de Marc.

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- 1.- Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas liés à une construction admise dans la zone.
- 2.- Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées..
- 3.- Les constructions et installations nécessaires à de nouvelles exploitations agricoles.
- 4 Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Sont notamment admises sous condition:

- Les autres constructions et aménagements ne sont admis que si elles respectent les conditions ci-après :
 - * Elles doivent être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du présent document d'urbanisme (pièce 2b orientations d'aménagement et de programmation).
 - * Il doit être garanti que les équipements d'infrastructures et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- Les équipements d'infrastructure et les constructions à usage d'équipements liés aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur,...) dans la mesure où ils ne gênent pas à terme l'aménagement de la zone.
- Les constructions à usage d'activités et de commerce, ne peuvent être admises que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

Dans les périmètres de danger liés au pipeline Sud Européen reportés sur le plan de zonage, s'appliquent également les conditions spéciales mentionnées dans l'annexe n° 7 du présent PLU.

SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie, où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès direct sur la Route Départementale n° 518 n'est autorisé.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau:

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

II - Assainissement:

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

Dans les secteurs de restriction de la construction pour des raisons d'hygiène et de protection notés sur le plan de zonage, les constructions nécessitant un nouveau raccordement au réseau d'assainissement collectif ou susceptibles d'augmenter fortement les rejets dans le réseau collectif sont interdites tant que les travaux de mise en conformité du système collectif de traitement n'ont pas commencés.

2 - Eaux pluviales:

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, et dans ce seul cas, 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.

III - Electricité:

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

Le réseau Basse Tension sera enterré.

IV - Téléphone:

Le réseau téléphonique sera enterré

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

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

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies existantes modifiées ou à créer. Sinon, elles devront s'implanter avec **un recul minimum de 5 mètres** par rapport à l'alignement.

Les accès automobiles (portails, portes de garage), pour des raisons de sécurité, devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants et dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les annexes de moins de 3,50m à l'égout du toit.
- Les piscines
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

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

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives, à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction, en respectant une distance de 3m minimum.

Cas des constructions sur limite

Lorsque la construction jouxte la limite parcellaire, la hauteur du bâtiment ne devra pas excéder 3,50 mètres sur limite.

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.

Ces règles s'appliquent au corps principal de bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- les piscines

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

Une distance d'au moins quatre mètres doit être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement, exception faite des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres mesurée à l'égout de toiture. Cette hauteur est limitée à 3,50 mètres pour des annexes à l'habitation.

Une hauteur différente pourra être autorisée pour l'extension d'un bâtiment existant disposant d'une hauteur supérieure aux règles ci-dessus ou pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt de lieux avoisinants du site et du paysage.

Forme

Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite,

Mouvements de sol :

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction. Les déblais, remblais ne devront pas excéder 0,70 mètre.

Les toitures

Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour les annexes accolées à l'habitation.

Pour les constructions à usage d'habitation, une pente minimum de 35 % sera imposée sauf pour les vérandas. Les matériaux de couverture présenteront un aspect de tuiles et leur couleur sera choisie en harmonie avec les couleurs de toitures existantes. Ces deux prescriptions peuvent ne pas s'appliquer pour les vérandas.

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- toiture végétalisée
- terrasse accessible en prolongement d'un logement

Pour les constructions à usage d'activités et agricole, la pente n'est pas réglementée. Les couvertures seront peintes en harmonie avec l'environnement.

Les débords seront de 0,40 mètre minimum ou 0,30 mètre pour les annexes (sauf en limite séparative).

Les matériaux et couleurs

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires, ex : blanc) est interdit.

Sur les façades, les imitations de matériaux (fausses briques, faux murs de pierre, faux bois) et l'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment, ...) sont interdits.

Les enduits doivent être réalisés de façon à respecter le caractère patrimonial du bâti à la chaux.

Les bâtiments traditionnels

Leurs aménagements, extensions doivent respecter la simplicité des volumes, l'architecture traditionnelle composée d'un ou plusieurs rectangles avec en général un étage, le type de toitures à deux pans (sans accidents).

Sont interdits les décrochements multiples en plan ou en toiture ou la modification partielle de pente de toiture.

Doivent être sauvegardés, les éléments traditionnels tels que les larges avancées de toitures, les maçonneries en galets alternés de lits de pierres et de briques et les menuiseries anciennes.

Les vérandas

Elles doivent être en harmonie avec les constructions existantes.

Les clôtures

La partie minérale de la clôture est limitée à 0,60 mètre. Elles peuvent être surmontées d'un dispositif en bois, grillage assurant une transparence ou être doublées d'une haie végétale.

Les haies végétales seront obligatoirement réalisées avec des essences locales. Une mixité de ces essences est recommandée.

Les murs de pierre, de galets ou de pisé seront conservés. De plus, leur extension devront conserver leur caractéristique d'aspect et rester dans la continuité de l'existant (Alignement, hauteur,...)

La hauteur maximum des clôtures est de 1m80.

Energie et développement durable

Sous réserve d'intégration paysagère générale (par le végétal ou la construction), des prescriptions particulières pourront être autorisées pour la réalisation de bâtiments à caractère contemporain, d'élément de repère et de constructions bioclimatiques ou mettant en œuvre des procédés favorisant le Développement Durable (énergie renouvelable [solaire, géothermie, bois ...], respect du cycle de l'eau ...).

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il est exigé:

- 2 emplacements par logement,
- 1 emplacement pour 25 m2 de commerce,
- 1 emplacements pour 100 m² de surfaces de bureau et d'artisanat,
- 1 emplacement par unité d'hébergement en hôtel. etc ...

Toute construction ou aménagement d'immeuble d'habitation ou de bureaux doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, en nombre suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins.

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

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

Les arbres de haute tige seront majoritairement des espèces à feuilles caduques en favorisant le choix d'espèces locales ou fruitières.

Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale devra être réalisée avec au moins trois espèces buissonnantes disposées irrégulièrement, dont une majorité à feuilles caduques (par exemple : noisetiers, érables, charmilles, cornouillers, ...) à l'exclusion de toute essence étrangère à la région.

Les espaces boisés existants indiqués aux plans N°3 par un quadrillage sont classés à conserver et à protéger.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

SECTION IV - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'eau pluviale pourra être récupérée, stockée dans des bacs et utilisée à toute fin d'arrosage.

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Elle comprend les secteurs :

- Ad zone à enjeu paysager.
- Ac zone de carrières.
- Arg, Adri, Ari et Arv correspondant à des zones exposées aux risques faibles de glissement de terrain, d'inondation et de ruissellement sur versant.
- ARI correspondant à des zones exposées aux risques forts d'inondation.

Les bâtiments ou parties de bâtiment, repérés sur le document graphique et illustré dans la notice explicative, peuvent faire l'objet d'un changement de destination sans compromettre l'activité agricole.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liés et nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif.

<u>Dans le secteur Ad</u>, toutes constructions, installations, occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf si elles sont absolument nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et sous réserve des conditions indiquées à l'article 2.

Dans le secteur Ari, les sous sols sont interdits.

Le secteur ARI est strictement inconstructible.

ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 – La construction à usage d'habitation si elles sont liées et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole, implantée après achèvement des

bâtiments d'exploitation et à une distance de 50 mètres au plus de ceux-ci, toute exception pourra être justifié en fonction des caractéristiques des lieux.

2.- L'aménagement des volumes existants, sans changement de destination des bâtiments dans la limite du volume existant, y compris avec changement de destination des bâtiments ou parties de bâtiment **repérés sur les plans de zonage**, sous réserve de préservation des caractéristiques architecturales, pour un usage d'habitation ou d'hébergement touristique, dans la limite de 200 m² de surface de plancher dans la limite du volume existant.

3. - Pour les bâtiments d'habitation existants :

- les extensions mesurées des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m2. En tout état de cause, la surface en extension ne pourra dépasser :

30% de l'emprise au sol du bâtiment à usage d'habitation existant à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol au total après extension.

- les annexes aux habitations existantes. L'emprise au sol de ces annexes (total des annexes, hors piscine) ne peut excéder 30 m2 et qu'elles se situent à moins de 20 mètres du bâtiment d'habitation.
- Les piscines sont admises à condition que leur superficie ne dépasse pas 40 m² et qu'elles se situent à moins de 20 mètres du bâtiment d'habitation.

Dans le secteur Ad, les aménagements et constructions absolument nécessaire aux services publics sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages environnant

Dans le secteur Ari et Adri, les constructions sont autorisées sous réserve:

que le niveau habitable ou utilisable soit situé au-dessus de 0,50m du terrain naturel

que les remblais soient strictement limités à la mise en oeuvre de l'aménagement,

que les clôtures, plantations ou espaces de jeux s'effectuent sans remblaiement,

que les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au dessus de 0,50m par rapport au sol naturel.

Dans le secteur Arv, les constructions sont autorisées sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50m de hauteur par un ouvrage déflecteur.

Dans le secteur Arg, les affouillements et exhaussement sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

Les bâtiments repérés au titre de l'article L15-11°, peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers l'habitat ou l'hébergement touristique, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les éléments bâtis repérés au titre de l'article L151-19°, doivent être préservés et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité urbaine, patrimoniale et architecturale de ces éléments bâtis et surtout ne pas impacter leur visibilité. De plus, le permis de démolir est exigé.

Dans les zones d'aléas liées aux canalisations GRTgaz reportées sur le plan de zonage, s'appliquent également les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 15 mars 2017, donné en annexe du présent dossier de PLU.

Dans les périmètres de danger liés au pipeline Sud Européen reportés sur le plan de zonage, s'appliquent également les conditions spéciales mentionnées dans l'annexe n° 7 du présent PLU.

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores reportés sur le plan de zonage, s'appliquent également les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 18 novembre 2011, donné en annexe du présent dossier de PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie, où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

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

II - Assainissement

1.- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

2.- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires 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.

3 - Risques naturels

Dans les secteurs Arg, les constructions sont autorisés sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux

III - Autres réseaux

L'installation des réseaux d'électricité et de téléphone sera subordonnée à une étude de tracé en vue d'assurer la protection du site. Dans la mesure du possible, ils seront enterrés. Les déboisements pour le passage de ces réseaux doivent être limités.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les constructions **doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 mètres** par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les accès automobiles (portails, portes de garage), pour des raisons de sécurité, devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants et dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie :

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les annexes de moins de 3,50m à l'égout du toit.
- Les piscines

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

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives, à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction, en respectant une distance de 3m minimum.

Cas des constructions sur limite

Lorsque la construction jouxte la limite parcellaire, la hauteur du bâtiment ne devra pas excéder 3,50 mètres sur limite.

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.

Ces règles s'appliquent au corps principal de bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.

<u>Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :</u>

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- les piscines

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

Une distance d'au moins quatre mètres doit être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement, exception faite des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM 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 et leurs extensions. Toutefois, si la hauteur du bâtiment existant dépasse cette hauteur, cette hauteur pourra s'aligner sur la hauteur de l'existant,
- 4 mètres pour les nouvelles annexes des bâtiments existant à usage d'habitation.
- 15 mètres pour les bâtiments à usage agricole

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt de lieux avoisinants du site et du paysage.

Forme

Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite,

Mouvements de sol:

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction. Les déblais, remblais ne devront pas excéder 0,70 mètre.

Les toitures

Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour les annexes accolées à l'habitation.

Pour les constructions à usage d'habitation, une pente minimum de 35 % sera imposée sauf pour les vérandas. Les matériaux de couverture présenteront un aspect de tuiles et leur couleur sera choisie en harmonie avec les couleurs de toitures existantes. Ces deux prescriptions peuvent ne pas s'appliquer pour les vérandas.

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- toiture végétalisée
- terrasse accessible en prolongement d'un logement

Pour les constructions à usage d'activités et agricole, la pente n'est pas réglementée. Les couvertures seront peintes en harmonie avec l'environnement.

Les débords seront de 0,40 mètre minimum ou 0,30 mètre pour les annexes (sauf en limite séparative).

Les matériaux et couleurs

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires, ex : blanc) est interdit.

Sur les façades, les imitations de matériaux (fausses briques, faux murs de pierre, faux bois) et l'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment, ...) sont interdits.

Les enduits doivent être réalisés de façon à respecter le caractère patrimonial du bâti à la chaux.

Les bâtiments traditionnels

Leurs aménagements, extensions doivent respecter la simplicité des volumes, l'architecture traditionnelle composée d'un ou plusieurs rectangles avec en général un étage, le type de toitures à deux pans (sans accidents).

Sont interdits les décrochements multiples en plan ou en toiture ou la modification partielle de pente de toiture.

Doivent être sauvegardés, les éléments traditionnels tels que les larges avancées de toitures, les maçonneries en galets alternés de lits de pierres et de briques et les menuiseries anciennes.

Les vérandas

Elles doivent être en harmonie avec les constructions existantes.

Les clôtures

La partie minérale de la clôture est limitée à 0,60 mètre. Elles peuvent être surmontées d'un dispositif en bois, grillage assurant une transparence ou être doublées d'une haie végétale.

Les haies végétales seront obligatoirement réalisées avec des essences locales. Une mixité de ces essences est recommandée.

Les murs de pierre, de galets ou de pisé seront conservés. De plus, leur extension devront conserver leur caractéristique d'aspect et rester dans la continuité de l'existant (Alignement, hauteur,...)

La hauteur maximum des clôtures est de 1m80.

Energie et développement durable

Sous réserve d'intégration paysagère générale (par le végétal ou la construction), des prescriptions particulières pourront être autorisées pour la réalisation de bâtiments à caractère contemporain, d'élément de repère et de constructions bioclimatiques ou mettant en œuvre des procédés favorisant le Développement Durable (énergie renouvelable [solaire, géothermie, bois ...], respect du cycle de l'eau ...).

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés existants indiqués aux plans N°3 par un quadrillage sont classés à conserver et à protéger.

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

Les milieux associés aux cours d'eau repérées au plan de zonage au titre de l'article L153-19°, devront être conservées et correctement entretenues. Dans le cas de coupe et abattage lié à l'entretien, il est nécessaire de replanter ces éléments participant à la qualité paysagère et écologique de la commune.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

SECTION IV - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE A 15 - OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 - OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

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.

Elle comprend les secteurs :

- Np zone de protection de captages.
- Nzh zone concernée par des zones humides
- Nrg, Nzhri Nri et Nrt correspondant aux risques faibles de glissement de terrain, d'inondation et de crues torrentielles.
- NRg correspondant aux risques moyens de glissement de terrain (risque prépondérant de la zone concernée).
- NzhRI NRI et NRT correspondant aux risques forts d'inondation de crues torrentielles.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les secteurs NzhRI, NRI, NRg et NRT sont strictement inconstructibles.

Dans les secteurs Nzh, Nzhri et NzhRI, il est interdit :

- toutes constructions ou installation, autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu.
- Le drainage et l'asséchement du sol de la zone humide
- L'exhaussement, l'affouillement, le dépôt ou l'extraction de matériaux quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide
- L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Pour les bâtiments d'habitation existants :

 les extensions mesurées des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m2. En tout état de cause, la surface en extension ne pourra dépasser :

30% de l'emprise au sol du bâtiment à usage d'habitation existant à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol au total après extension.

- les annexes aux habitations existantes. L'emprise au sol de ces annexes (total des annexes, hors piscine) ne peut excéder 30 m2 et qu'elles se situent à moins de 20 mètres du bâtiment d'habitation.
- Les piscines sont admises à condition que leur superficie ne dépasse pas 40 m² et qu'elles se situent à moins de 20 mètres du bâtiment d'habitation.

Dans le secteur Nri, les constructions sont autorisées sous réserve:

que le niveau habitable ou utilisable soit situé au-dessus, de 0,50m du terrain naturel

que les remblais soient strictement limités à la mise en œuvre de l'aménagement,

que les clôtures, plantations ou espaces de jeux s'effectuent sans remblaiement.

que les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au dessus de 0,50m par rapport au sol naturel.

<u>Dans le secteur Nrv</u>, les constructions sont autorisées sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50m de hauteur par un ouvrage déflecteur.

Dans le secteur Nrt, les constructions sont autorisées sous réserve que le niveau habitable soit situé à 0.50m du terrain naturel.

Les affouillements et exhaussement sont interdits sauf dans le cadre de travaux d'aménagement de nature à réduire le risque ou d'infrastructure de desserte après étude d'incidence.

Dans le secteur Nrg, les affouillements et exhaussement sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

<u>Dans le secteur Np,</u> seules sont autorisés les ouvrages et constructions directement liés et nécessaires à la protection des captages (exploitation et entretien).

Dans le secteur NRg, seules sont autorisées sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux:

- a) Sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée: les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures.
- b) Sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
- les extensions limitées qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité,
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite.
- c) Sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée:

les annexes des bâtiments d'habitation dont l'emprise au sol ne peut excéder 45 m2 et qu'elles se situent à moins de 35 mètres du bâtiment d'habitation. Les piscines sont admises à condition d'être situées à proximité d'une habitation existante.

- d) Les équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
- e) Tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques.

Les bâtiments repérés au titre de l'article L15-11°, peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers l'habitat ou l'hébergement touristique, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les éléments bâtis et les secteurs repérés au titre de l'article L151-19°, doivent être préservés et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité urbaine, patrimoniale et architecturale de ces éléments bâtis et surtout ne pas impacter leur visibilité. De plus, le permis de démolir est exigé.

Dans les zones d'aléas liées aux canalisations GRTgaz reportées sur le plan de zonage, s'appliquent également les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 15 mars 2017, donné en annexe du présent dossier de PLU.

Dans les périmètres de danger liés au pipeline Sud Européen reportés sur le plan de zonage, s'appliquent également les conditions spéciales mentionnées dans l'annexe n° 7 du présent PLU.

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores reportés sur le plan de zonage, s'appliquent également les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 18 novembre 2011, donné en annexe du présent dossier de PLU.

Dans le secteur repéré sur le pan de zonage comme étant un site possiblement pollué (source BASIAS), il conviendra d'être prudent en cas de réaménagement des terrains.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie, où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L-Fau

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

- II Assainissement
- 1.- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

2.- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires 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.

3 - Risques Naturels

Dans les secteurs Nrg, les constructions sont autorisés sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités d'affaissement ou de suffusion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

III - Autres réseaux

L'installation des réseaux d'électricité et de téléphone sera subordonnée à une étude de tracé en vue d'assurer la protection du site. Dans la mesure du possible, ils seront enterrés. Les déboisements pour le passage de ces réseaux doivent être limités.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les accès automobiles (portails, portes de garage), pour des raisons de sécurité, devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants et dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie :

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les annexes de moins de 3,50m à l'égout du toit.
- Les piscines

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

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives, à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction, en respectant une distance de 3m minimum.

Cas des constructions sur limite

Lorsque la construction jouxte la limite parcellaire, la hauteur du bâtiment ne devra pas excéder 3,50 mètres sur limite.

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.

Ces règles s'appliquent au corps principal de bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- les piscines

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

Une distance d'au moins quatre mètres doit être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement, exception faite des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM 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 et leurs extensions. Toutefois, si la hauteur du bâtiment existant dépasse cette hauteur, cette hauteur pourra s'aligner sur la hauteur de l'existant.
- 4 mètres pour les nouvelles annexes des bâtiments existant à usage d'habitation.
- 9 mètres pour les autres bâtiments

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt de lieux avoisinants du site et du paysage.

Forme

Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite,

Mouvements de sol:

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction. Les déblais, remblais ne devront pas excéder 0,70 mètre.

Les toitures

Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour les annexes accolées à l'habitation.

Pour les constructions à usage d'habitation, une pente minimum de 35 % sera imposée sauf pour les vérandas. Les matériaux de couverture présenteront un aspect de tuiles et leur couleur sera choisie en harmonie avec les couleurs de toitures existantes. Ces deux prescriptions peuvent ne pas s'appliquer pour les vérandas.

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- toiture végétalisée
- terrasse accessible en prolongement d'un logement

Pour les constructions à usage d'activités et agricole, la pente n'est pas réglementée. Les couvertures seront peintes en harmonie avec l'environnement.

Les débords seront de 0,40 mètre minimum ou 0,30 mètre pour les annexes (sauf en limite séparative).

Les matériaux et couleurs

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires, ex : blanc) est interdit.

Sur les façades, les imitations de matériaux (fausses briques, faux murs de pierre, faux bois) et l'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment, ...) sont interdits.

Les enduits doivent être réalisés de façon à respecter le caractère patrimonial du bâti à la chaux.

Les bâtiments traditionnels

Leurs aménagements, extensions doivent respecter la simplicité des volumes, l'architecture traditionnelle composée d'un ou plusieurs rectangles avec en général un étage, le type de toitures à deux pans (sans accidents).

Sont interdits les décrochements multiples en plan ou en toiture ou la modification partielle de pente de toiture.

Doivent être sauvegardés, les éléments traditionnels tels que les larges avancées de toitures, les maçonneries en galets alternés de lits de pierres et de briques et les menuiseries anciennes.

Les vérandas

Elles doivent être en harmonie avec les constructions existantes.

Les clôtures

La partie minérale de la clôture est limitée à 0,60 mètre. Elles peuvent être surmontées d'un dispositif en bois, grillage assurant une transparence ou être doublées d'une haie végétale.

Les haies végétales seront obligatoirement réalisées avec des essences locales. Une mixité de ces essences est recommandée.

Les murs de pierre, de galets ou de pisé seront conservés. De plus, leur extension devront conserver leur caractéristique d'aspect et rester dans la continuité de l'existant (Alignement, hauteur,...)

La hauteur maximum des clôtures est de 1m80.

Energie et développement durable

Sous réserve d'intégration paysagère générale (par le végétal ou la construction), des prescriptions particulières pourront être autorisées pour la réalisation de bâtiments à caractère contemporain, d'élément de repère et de constructions bioclimatiques ou mettant en œuvre des procédés favorisant le Développement

Durable (énergie renouvelable [solaire, géothermie, bois ...], respect du cycle de l'eau ...).

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

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

Les espaces boisés existants indiqués aux plans N°3 par un quadrillage sont classés à conserver et à protéger.

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

Les milieux associés aux cours d'eau repérées au plan de zonage au titre de l'article L153-19°, devront être conservées et correctement entretenues. Dans le cas de coupe et abattage lié à l'entretien, il est nécessaire de replanter ces éléments participant à la qualité paysagère et écologique de la commune.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

SECTION IV - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE N 15 - OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 - OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.