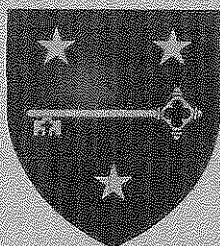


Opposable à compter
du

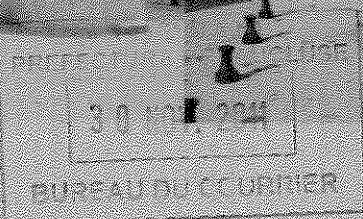
Pièce n° **4**

30 DEC. 2011



Département de VAUCLUSE

Commune de FLASSAN



Plan Local d'Urbanisme

Règlement

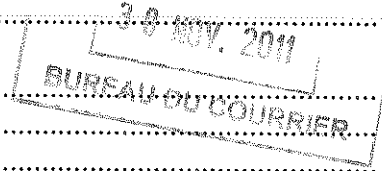
PRESCRIPTION REVISION P.O.S.	26/05/2008
ARRET DU PROJET	
APPROBATION	

02/11/2011

Conçu par la	COMMUNE
Dressé par	HABITAT & DEVELOPPEMENT de VAUCLUSE
B. WIBAUX	Ingénieur aménagement rural Direction animation
V. GUICHARD	Chargée de mission Urbanisme

SOMMAIRE

	Pages
PREAMBULE	
MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT.....	2
TITRE I - dispositions applicables aux zones urbaines :.....	3
CHAPITRE I - Zone UA.....	4
CHAPITRE II - Zone UB.....	11
CHAPITRE III - Zone UC.....	19
CHAPITRE IV - Zone UG.....	28
TITRE II - dispositions applicables aux zones à urbaniser :.....	35
CHAPITRE VI - Zone AU.....	36
TITRE III - dispositions applicables aux zones agricoles :.....	43
CHAPITRE VII - Zone A.....	44
TITRE IV - dispositions applicables aux zones naturelles :.....	53
CHAPITRE VIII - Zone N.....	54
TITRE V - ANNEXES:.....	62
* ANNEXE 1 : Définition de la Surface Hors Œuvre.....	63
* ANNEXE 2 : Application de l'article des différentes zones intitulées "implantation des constructions par rapport aux limites séparatives"	65
* ANNEXE 3 : Liste des essences végétales "préconisées lors de la réalisation de plantations".....	66
* ANNEXE 4 : Espaces boisés.....	67
* ANNEXE 5 : Le risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles	69



PREAMBULE

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en 5 titres :

TITRE I

TITRE II

TITRE III

TITRE IV

TITRE V

Pour utiliser ce règlement, les opérations suivantes sont à effectuer :

- lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé le terrain ;

Éventuellement :

- lecture d'autres documents (planches des servitudes) pouvant avoir une influence sur la constructibilité du terrain ;
- lecture de l'explication graphique de l'article des différentes zones intitulées : "implantation des constructions par rapport aux limites séparatives".

Pour information : les prescriptions du PPRI sont portées dans la notice des servitudes d'utilité publique (pièce 6-2 du dossier de PLU).



TITRE I

- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES -

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

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

Article UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Toute installation établie pour plus de trois mois susceptible de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :
 - * soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
 - * soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes" à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;
 - * soit par des abris en quelque matériau que ce soit dès lors qu'ils occupent une superficie de 2 m² au moins et que leur hauteur atteigne 1,50 m ;
- Les parcs d'attraction permanents, de jeux et de sports, les stands et champs de tir, les pistes de karting ;
- Les dépôts de vieille ferraille, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5m² et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété ;
- Les ouvertures de carrières ;
- Les campings et caravanings ;
- Les dancings et discothèques ;
- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;
- les affouillements et exhaussements du sol.

Article UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- Les installations classées, à condition :
 - * que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
 - * que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
 - * que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes ;
- Les bâtiments agricoles, à condition qu'ils soient situés à proximité du siège d'exploitation et qu'ils n'entraînent pas de nuisances inacceptables.

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

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UA3 - Accès et voirie

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Article UA4 - Desserte en eau et assainissement

1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - ASSAINISSEMENT

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

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

Le rejet des eaux de piscines (vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n094-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (*cf. article 22*). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

3 - EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Dans le cas où le raccordement s'avèrerait techniquement impossible des dispositifs provisoires en conformité avec la réglementation en vigueur pourront être autorisés.

4 - DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

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

Article UA5 - Caractéristiques des terrains

Article non réglementé par le PLU.

Article UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Elles devront être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Pour assurer cette continuité, l'immeuble à construire peut enjamber un passage ou être relié à la limite latérale par des éléments maçonnés intermédiaires, murs, annexes, cellier, garage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article UA8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, dès lors qu'elle n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

- aux constructions annexes qui représentent une dépendance d'une maison d'habitation (garages, abris de jardin,...).

Article UA9 - Emprise au sol

Article non réglementé par le PLU.

Article UA10 - Hauteur des constructions

La hauteur à l'égout des toitures de toute construction doit être au plus égale à la hauteur moyenne des constructions voisines.

Article UA11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Forme :

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

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

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Matériaux et couleurs :

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

Les matériaux de couverture seront de préférence en tuile ronde ou mécanique d'aspect vieilli. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

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

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

Les bardages métalliques sont interdits.

Les panneaux solaires peuvent être autorisés, dès lors qu'ils ne constituent pas une agression au site.

Clôtures :

Lorsque les clôtures sont envisagées, elles devront être composées, soit :

- d'un mur bahut de 0,50 m à 1 mètres de haut, surélevé d'un grillage ou ouvrage en fer forgé, sans que l'ensemble dépasse 2 mètres de haut,
- d'un grillage ou ouvrage en fer forgé, sans que l'ensemble dépasse 2 mètres de haut,
- d'un mur enduit deux faces de 2 mètres de haut, d'une longueur maximum de 20 mètres, si ce mur est mitoyen à une parcelle constructible ou à une voie publique ou privée.

Equipements d'intérêt général :

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

Pour les constructions en ordre continu, les lignes électriques et téléphoniques seront établies sous câbles courant sous les corniches de maison et mieux chaque fois que possible et notamment pour les traversées des rues et places, enterrées.

Article UA12 - Stationnement des voitures

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

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

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations : - 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) ;
- 2 places de stationnement par 50 m² de S.H.O.N. et plus (garage ou aire aménagée) ;

Bureaux : une place par 60m² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) ;

Commerces : une place par 25m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200m² de surface de vente ;

Hôtels et Restaurants : une place par chambre ou par quatre couverts. Il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants ; dans le cadre d'un restaurant intégré à l'hôtel, la disposition engendrant la création du plus grand nombre de places de stationnement sera prise en compte. ;

Autres établissements : Le nombre de places de stationnement devra être adapté au besoin et au bon fonctionnement de l'établissement.

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

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal.

Pour les logements neufs locatifs financés par l'Etat et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement. Lors de travaux sur des logements existants, aucune aire de stationnement ne peut être exigée si la création de S.H.O.N. n'excède pas 50% de la S.H.O.N. existante avant travaux.

Article UA13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés (un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement), traités et aménagés de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

Les arbres abattus seront remplacés.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Article UA14 - Coefficient d'occupation du sol.

Article non réglementé par le P.L.U..



CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

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

Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les secteurs UBt, toutes constructions ou installations autres que celles visées à l'article UB2.

Dans les secteurs UB et UBp les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute installation établie pour plus de trois mois susceptible de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :
 - *soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
 - *soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes" à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;
 - *soit par des abris en quelque matériau que ce soit dès lors qu'ils occupent une superficie de 2 m² au moins et que leur hauteur atteigne 1,50 m ;
- Les parcs d'attraction permanents, de jeux et de sports, les stands et champs de tir, les pistes de karting ;
- Les dépôts de vieille ferraille, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5m² et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété ;
- Les ouvertures de carrières ;
- Les campings et caravanings ;
- Les constructions aux destinations suivantes :
 - . industrie,
 - . dancings et discothèques,
- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;
- Les affouillements et exhaussements du sol.

Article UB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le secteur UB et UBp, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les installations classées, à condition :
 - * que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
 - * que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs;
 - * que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes.
- L'extension des constructions et installations liées aux activités dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances sonores ;
- Les bâtiments agricoles, à condition qu'ils soient situés à proximité du siège d'exploitation et qu'ils n'entraînent pas de nuisances inacceptables.

Dans le secteur UBt, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, équipements et installations liés aux activités de tourisme, de loisirs et sportives, comportant notamment :
 - * des constructions à usage d'habitation liées au tourisme et aux loisirs,
 - * des logements de gardiennage liés aux activités de tourisme et de loisirs,
 - * les constructions à usage de bureaux, commerces, hôtellerie, restauration liées aux activités de tourisme et de loisirs.
- Les équipements publics ou d'intérêts collectifs.

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

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UB3 - Accès et voirie

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Article UB4 - Desserte en eau et assainissement

1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - ASSAINISSEMENT

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

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

Le rejet des eaux de piscines (vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n094-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

3 - EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

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

Article UB5 - Caractéristiques des terrains

Article non réglementé par le P.L.U..

Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées à 7 mètres minimum de l'axe des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article UB8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, dès lors qu'elle n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.
- aux constructions annexes qui représentent une dépendance d'une maison d'habitation (garages, abris de jardin,...).

Article UB9 - Emprise au sol

Article non réglementé par le P.L.U..

Article UB10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 6,5 m à l'égout des toitures et 8,5 m au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées ci-dessus. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre.

Article UB11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Forme :

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

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

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Dans le secteur UBp, les toitures des constructions devront avoir un sens de faitage est-ouest.

Matériaux et couleurs :

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

Les matériaux de couverture seront de préférence en tuile ronde ou mécanique d'aspect vieilli. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

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

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

Les bardages métalliques sont interdits.

Les panneaux solaires peuvent être autorisés, dès lors qu'ils ne constituent pas une agression au site.

Clôtures :

Lorsque les clôtures sont envisagées, elles devront être composées, soit :

- d'un mur bahut de 0,50 m à 1 mètre de haut, surélevé d'un grillage ou ouvrage en fer forgé, sans que l'ensemble dépasse 2 mètres de haut,
- d'un grillage ou ouvrage en fer forgé, sans que l'ensemble dépasse 2 mètres de haut,
- d'un mur enduit deux faces de 2 mètres de haut, d'une longueur maximum de 20 mètres, si ce mur est mitoyen à une parcelle constructible ou à une voie publique ou privée.

Equipements d'intérêt général :

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

Pour les constructions en ordre continu, les lignes électriques et téléphoniques seront établies sous câbles courant sous les corniches de maison et mieux chaque fois que possible et notamment pour le traversées des rues et places, enterrées.

Article UB12 - Stationnement des voitures

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

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

Une allée d'accès ou une aire de stationnement non close, en limite de voirie ouverte à la circulation publique et d'une superficie minimum de 25m², hors du domaine public, devra être réalisée, notamment afin de permettre la réalisation d'une entrée charretière. Cette règle ne s'applique pas aux travaux et aménagements qui n'ont pas pour objet de modifier l'accès (localisation et/ou matériaux), et, lorsque des impératifs techniques ou topographiques ne permettent pas sa réalisation.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

- Habitations : une place de stationnement par logement de moins de 50m² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) ;
deux places de stationnement par 50m² de S.H.O.N. et plus (garage ou aire aménagée) ;
- Bureaux : une place par 60m² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) ;
- Commerces : une place par 25m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200m² de surface de vente ;
- Hôtels et Restaurants : une place par chambre ou par quatre couverts. Il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants ; dans le cadre d'un restaurant intégré à l'hôtel, la disposition engendrant la création du plus grand nombre de places de stationnement sera prise en compte. ;
- Autres établissements : Le nombre de places de stationnement devra être adapté au besoin et au bon fonctionnement de l'établissement.

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

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal.

Pour les logements neufs locatifs financés par l'Etat et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement (lors de travaux sur des logements existants, aucune aire de stationnement ne peut être exigée si la création de S.H.O.N. n'excède pas 50% de la S.H.O.N. existante avant travaux).

Article UB13 - Espaces libres et plantations.

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

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

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

Les surfaces minérales imperméabilisées (constructions, terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) ne devront pas excéder 80% de la surface du terrain, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainants (clapicette, gravier...) seront choisis de préférence afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.

Article UB14 - Coefficient d'occupation du sol.

Le Coefficient d'Occupation des Sols applicable à la zone UB est égal à 0,50.

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas de division d'une parcelle bâtie et si cette division a été réalisée depuis moins de 10 ans pour un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation du sol ont été utilisés partiellement ou en totalité, la parcelle objet de la division ne peut plus être construite que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.



CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

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

Article UC1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les secteurs UC et UCp les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute installation établie pour plus de trois mois susceptible de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :
 - * soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
 - * soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes" à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;
 - * soit par des abris en quelque matériau que ce soit dès lors qu'ils occupent une superficie de 2 m² au moins et que leur hauteur atteigne 1,50 m ;
- Les parcs d'attraction permanents, de jeux et de sports, les stands et champs de tir, les pistes de karting ;
- Les dépôts de vieille ferraille, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5m² et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété ;
- Les ouvertures de carrières ;
- Les campings et caravanings ;
- Les dancings et discothèques ;
- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;
- Les affouillements et exhaussements du sol.

Dans le secteur UCf2, sont interdits le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. et la création de nouveaux logements.

Article UC2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le secteur UC et UCp, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les installations classées, à condition :
 - * que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
 - * que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs;
 - * que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes.
- L'extension des constructions et installations liées aux activités existantes dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances sonores ;
- Les bâtiments agricoles, à condition qu'ils soient situés à proximité du siège d'exploitation et qu'ils n'entraînent pas de nuisances inacceptables.

Dans le secteur Ucf2, seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement, la restauration ou l'extension limitée, sans augmentation de la vulnérabilité sur les biens et les personnes et à condition que la SHON initiale soit de 80 m² minimum et qu'elles n'aient pas pour effet :
 - de porter la SHON à plus de 140 m², lorsque la SHON initiale est comprise entre 80 m² et 120 m²,
 - ou d'augmenter de plus de 20% la SHON existante à la date d'approbation du P.L.U., lorsque la SHON initiale est comprise entre 121 m² et 200 m²,
 - ou d'augmenter de plus de 10% la SHON existante à la date d'approbation du P.L.U., lorsque la SHON initiale est supérieure à 200 m².
- Les bâtiments agricoles, à condition qu'ils soient situés à proximité du siège d'exploitation et qu'ils n'entraînent pas de nuisances inacceptables.

- Les piscines et abris de piscines, dès lors que leur surface hors œuvre brute est inférieure à 20 m² et qu'ils représentent une dépendance d'une maison d'habitation existante à la date d'approbation du P.L.U. ;
 - Les garages, à condition qu'ils représentent une dépendance d'une maison d'habitation existante à la date d'approbation du P.L.U. ;
 - Les clôtures ;
-
- les infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

Article UC3 - Accès et voirie

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans le secteur UCf2, pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes, de nature à permettre à la fois l'évacuation des personnes et à faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours :

- Chaussée revêtue susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière, d'une largeur minimale de 3 mètres et contenant des aires de croisement de longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse, et distantes de moins de 300 mètres les unes des autres.
Toutefois, en cas de constructions nouvelles, la largeur minimale de la voie sera de 5 mètres en tout point.

- Hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum.
- Rayon en plan des courbes supérieur ou égal à 8 mètres.

Si la voie est en impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement.

Les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessible à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15%, d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 30 mètres.

Article UC4 - Desserte en eau et assainissement

1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - ASSAINISSEMENT

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

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

Le rejet des eaux de piscines (vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n094-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (*cf. article 22*). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

3 - EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

4 - DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

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

Article UC5 - Caractéristiques des terrains

Article non réglementé par le P.L.U..

Article UC6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées à 7 mètres minimum de l'axe des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article UC7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article UC8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, dès lors qu'elle n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

- aux constructions annexes qui représentent une dépendance d'une maison d'habitation (garages, abris de jardin,...).

Article UC9 - Emprise au sol

Article non réglementé par le P.L.U..

Article UC10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 6,5 m à l'égout des toitures et 8,5 m au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées ci-dessus. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre.

Article UC11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Forme :

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

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

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Dans le secteur UCp, les toitures des constructions devront avoir un sens de faîtage est-ouest.

Matériaux et couleurs :

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale. Les matériaux de couverture seront de préférence en tuile ronde ou mécanique d'aspect vieilli. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

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

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

Les bardages métalliques sont interdits.

Les panneaux solaires peuvent être autorisés, dès lors qu'ils ne constituent pas une agression au site.

Clôtures :

Lorsque les clôtures sont envisagées, elles devront être composées, soit :

- d'un mur bahut de 0,50 m à 1 mètres de haut, surélevé d'un grillage ou ouvrage en fer forgé, sans que l'ensemble dépasse 2 mètres de haut,
- d'un grillage ou ouvrage en fer forgé, sans que l'ensemble dépasse 2 mètres de haut,
- d'un mur enduit deux faces de 2 mètres de haut, d'une longueur maximum de 20 mètres, si ce mur est mitoyen à une parcelle constructible ou à une voie publique ou privée.

Equipements d'intérêt général :

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

Pour les constructions en ordre continu, les lignes électriques et téléphoniques seront établies sous câbles courant sous les corniches de maison et mieux chaque fois que possible et notamment pour le traversées des rues et places, enterrées.

Article UC12 - Stationnement des voitures

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

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

Une allée d'accès ou une aire de stationnement non close, en limite de voirie ouverte à la circulation publique et d'une superficie minimum de 25m², hors du domaine public, devra être réalisée, notamment afin de permettre la réalisation d'une entrée charretière. Cette règle ne s'applique pas aux travaux et aménagements qui n'ont pas pour objet de modifier l'accès (localisation et/ou matériaux), et, lorsque des impératifs techniques ou topographiques ne permettent pas sa réalisation.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

- Habitations : une place de stationnement par logement de moins de 50m² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) ;
deux places de stationnement par 50m² de S.H.O.N. et plus (garage ou aire aménagée) ;
- Bureaux : une place par 60m² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) ;
- Commerces : une place par 25m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200m² de surface de vente ;
- Hôtels et Restaurants : une place par chambre ou par quatre couverts. Il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants ; dans le cadre d'un restaurant intégré à l'hôtel, la disposition engendrant la création du plus grand nombre de places de stationnement sera prise en compte. ;
- Autres établissements : Le nombre de places de stationnement devra être adapté au besoin et au bon fonctionnement de l'établissement.

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

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal.

Pour les logements neufs locatifs financés par l'Etat et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement (lors de travaux sur des logements existants, aucune aire de stationnement ne peut être exigée si la création de S.H.O.N. n'excède pas 50% de la S.H.O.N. existante avant travaux).

Article UC13 - Espaces libres et plantations.

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

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

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

Les surfaces minérales imperméabilisées (constructions, terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) ne devront pas excéder 80% de la surface du terrain, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainants (clapicette, gravier...) seront choisis de préférence afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.

Article UC14 - Coefficient d'occupation du sol.

Le Coefficient d'Occupation des Sols applicable à la zone UC est égal à 0,25.

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas de division d'une parcelle bâtie et si cette division a été réalisée depuis moins de 10 ans pour un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation du sol ont été utilisés partiellement ou en totalité, la parcelle objet de la division ne peut plus être construite que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Dans les secteurs UCf2, en aucun cas la SHON des constructions à usage d'habitation ne pourra dépasser 250 m².



CHAPITRE IV

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UG

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

Article UG1 -Occupations et utilisations du sol interdites

Toute nouvelle construction est interdite. Seuls pourront être autorisés l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U..

Sont notamment interdits :

- Toute installation établie pour plus de trois mois susceptible de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :
 - * soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
 - * soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes" à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;
 - * soit par des abris en quelque matériau que ce soit dès lors qu'ils occupent une superficie de 2 m² au moins et que leur hauteur atteigne 1,50 m ;
- Les dépôts de vieille ferraille, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5m² et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété ;
- Les ouvertures de carrières ;
- Les campings et caravanings ;
- Les dancings et discothèques ;
- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air.
- Les affouillements et exhaussements du sol.

Article UG2 -Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- L'aménagement, la restauration et l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., sans création de nouveau logement. Les extensions devront être réalisées en contiguïté des bâtiments existants ;
- Les piscines et abris de piscines dès lors que leur surface hors œuvre brute est inférieure à 20 m² et qu'ils représentent une dépendance d'une maison d'habitation existante à la date d'approbation du P.L.U. ;
- Les garages, à condition qu'ils représentent une dépendance d'une maison d'habitation existante à la date d'approbation du P.L.U. ;
- Les clôtures.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UG3 -Accès et voirie

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Article UG4 -Desserte en eau et assainissement

1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - ASSAINISSEMENT

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

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

Le rejet des eaux de piscines (vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n094-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (*cf. article 22*). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

3 - EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Dans le cas où le raccordement s'avèrerait techniquement impossible des dispositifs provisoires en conformité avec la réglementation en vigueur pourront être autorisés.

4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

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

Article UG5 -Caractéristiques des terrains

Article non réglementé par le P.L.U..

Article UG6 -Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul définie par des constructions existantes.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article UG7 -Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article UG8 -Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, dès lors qu'elle n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.
- aux constructions annexes qui représentent une dépendance d'une maison d'habitation (garages, abris de jardin,...).

Article UG9 -Emprise au sol

Article non réglementé par le P.L.U..

Article UG10 - Hauteur des constructions

La hauteur à l'égout des toitures de toute construction doit être au plus égale à la hauteur moyenne des constructions voisines.

Article UG11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Forme :

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

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

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Matériaux et couleurs :

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

Les matériaux de couverture seront de préférence en tuile ronde ou mécanique d'aspect vieilli. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

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

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

Les bardages métalliques sont interdits.

Les panneaux solaires peuvent être autorisés, dès lors qu'ils ne constituent pas une agression au site.

Clôtures :

Lorsque les clôtures sont envisagées, elles devront être composées, soit :

- d'un mur bahut de 0,50 m à 1 mètre de haut, surélevé d'un grillage ou ouvrage en fer forgé, sans que l'ensemble dépasse 2 mètres de haut,
- d'un grillage ou ouvrage en fer forgé, sans que l'ensemble dépasse 2 mètres de haut,
- d'un mur enduit deux faces de 2 mètres de haut, d'une longueur maximum de 20 mètres, si ce mur est mitoyen à une parcelle constructible ou à une voie publique ou privée.

Equipements d'intérêt général :

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

Pour les constructions en ordre continu, les lignes électriques et téléphoniques seront établies sous câbles courant sous les corniches de maison et mieux chaque fois que possible et notamment pour le traversées des rues et places, enterrées.

Article UG12 - Stationnement des voitures

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

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

Une allée d'accès ou une aire de stationnement non close, en limite de voirie ouverte à la circulation publique et d'une superficie minimum de 25m², hors du domaine public, devra être réalisée, notamment afin de permettre la réalisation d'une entrée charretière. Cette règle ne s'applique pas aux travaux et aménagements qui n'ont pas pour objet de modifier l'accès (localisation et/ou matériaux), et, lorsque des impératifs techniques ou topographiques ne permettent pas sa réalisation.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations : - 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) ;
- 2 places de stationnement par 50 m² de S.H.O.N. et plus (garage ou aire aménagée) ;

Bureaux : une place par 60m² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) ;

Commerces : une place par 25m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200m² de surface de vente ;

Hôtels et Restaurants : une place par chambre ou par quatre couverts. Il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants ; dans le cadre d'un restaurant intégré à l'hôtel, la disposition engendrant la création du plus grand nombre de places de stationnement sera prise en compte. ;

Autres établissements : Le nombre de places de stationnement devra être adapté au besoin et au bon fonctionnement de l'établissement.

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

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal.

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

logement. Lors de travaux sur des logements existants, aucune aire de stationnement ne peut être exigée si la création de S.H.O.N. n'excède pas 50% de la S.H.O.N. existante avant travaux.

Article UG13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés (un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement), traités et aménagés de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

Les arbres abattus seront remplacés.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Article UG14 - Coefficient d'occupation du sol.

Article non réglementé par le P.L.U..



TITRE II

- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER -

CHAPITRE V

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

Ces zones équipées ou non, peu ou pas construites, regroupent des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. **Les conditions de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones seront définies ultérieurement par voie de modification ou révision du P.L.U. Elles ne sont donc pas constructibles pour le moment.**

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

Article AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute nouvelle construction est interdite, excepté celles autorisées à l'article AU2

Article AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

Dans le secteur AU, seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'extension des constructions à usage de logements existants à la date d'approbation du P.L.U. ;
- l'extension des constructions et installations liées aux activités existantes, à la date d'approbation du P.L.U., dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances actuelles ;
- Les piscines et abris de piscines, dès lors que leur surface hors œuvre brute est inférieure à 20 m² et qu'ils représentent une dépendance d'une maison d'habitation existante à la date d'approbation du P.L.U. ;
- Les garages, à condition qu'ils représentent une dépendance d'une maison d'habitation existante à la date d'approbation du P.L.U. ;
- Les clôtures ;
- Les exhaussements et affouillements, dès lors qu'ils sont strictement nécessaires à la construction ou aux travaux publics.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

Article AU3 - Accès et voirie

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Article AU4 - Desserte en eau et assainissement

1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - ASSAINISSEMENT

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

En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

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

Le rejet des eaux de piscines (vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n094-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (*cf. article 22*). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

3 - EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En absence de réseau,

les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle. Elles devront subir un pré-traitement le cas échéant.

4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

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

Article AU5 - Caractéristiques des terrains

Article non réglementé par le P.L.U..

Article AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées à 7 mètres minimum de l'axe des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article AU8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre des constructions discontinues.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, dès lors qu'elle n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.
- aux constructions annexes qui représentent une dépendance d'une maison d'habitation (garages, abris de jardin,...).

Article AU9 - Emprise au sol

Article non réglementé par le P.L.U..

Article AU10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 6,5 mètres à l'égout des toitures et 8,5 mètres au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées ci-dessus. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre.

Article AU11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Forme :

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

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

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Matériaux et couleurs :

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

Les matériaux de couverture seront de préférence en tuile ronde ou mécanique d'aspect vieilli. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

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

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

Les bardages métalliques sont interdits.

Les panneaux solaires peuvent être autorisés, dès lors qu'ils ne constituent pas une agression au site.

Clôtures :

Lorsque les clôtures sont envisagées, elles devront être composées, soit :

- d'un mur bahut de 0,50 m à 1 mètre de haut, surélevé d'un grillage ou ouvrage en fer forgé, sans que l'ensemble dépasse 2 mètres de haut,
- d'un grillage ou ouvrage en fer forgé, sans que l'ensemble dépasse 2 mètres de haut,
- d'un mur enduit deux faces de 2 mètres de haut, d'une longueur maximum de 20 mètres, si ce mur est mitoyen à une parcelle constructible ou à une voie publique ou privée.

Equipements d'intérêt général :

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

Pour les constructions en ordre continu, les lignes électriques et téléphoniques seront établies sous câbles courant sous les corniches de maison et mieux chaque fois que possible et notamment pour le traversées des rues et places, enterrées.

Article AU12 - Stationnement des voitures

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

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

Une allée d'accès ou une aire de stationnement non close, en limite de voirie ouverte à la circulation publique et d'une superficie minimum de 25m², hors du domaine public, devra être réalisée, notamment afin de permettre la réalisation d'une entrée charretière. Cette règle ne s'applique pas aux travaux et aménagements qui n'ont pas pour objet de modifier l'accès (localisation et/ou

matériaux), et, lorsque des impératifs techniques ou topographiques ne permettent pas sa réalisation.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

- Habitations : - 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) ;
- 2 places de stationnement par 50 m² de S.H.O.N. et plus (garage ou aire aménagée) ;
- Bureaux : une place par 60m² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) ;
- Commerces : une place par 25m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200m² de surface de vente ;
- Hôtels et Restaurants : une place par chambre ou par quatre couverts. Il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants ; dans le cadre d'un restaurant intégré à l'hôtel, la disposition engendrant la création du plus grand nombre de places de stationnement sera prise en compte. ;
- Autres établissements : Le nombre de places de stationnement devra être adapté au besoin et au bon fonctionnement de l'établissement.

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

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal.

Pour les logements neufs locatifs financés par l'Etat et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement. Lors de travaux sur des logements existants, aucune aire de stationnement ne peut être exigée si la création de S.H.O.N. n'excède pas 50% de la S.H.O.N. existante avant travaux.

Article AU13 - Espaces libres et plantations.

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

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

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

Les surfaces minérales imperméabilisées (constructions, terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) ne devront pas excéder 80% de la surface du terrain, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainants (clapicette, gravier...) seront choisis de préférence afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.

Article AU14 - Coefficient d'occupation du sol.

Le Coefficient d'Occupation des Sols applicable à la zone AU est égal à 0,25.

Dans le cas de division d'une parcelle bâtie et si cette division a été réalisée depuis moins de 10 ans pour un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation du sol ont été utilisés partiellement ou en totalité, la parcelle objet de la division ne peut plus être construite que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.



TITRE III

- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES -

CHAPITRE VI

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

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

Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Dans le secteur Af2, sont interdits toutes nouvelles constructions à usage d'habitation.

Dans le secteur Abf2, sont interdits toutes nouvelles constructions à usage d'habitation lorsque leur surface est supérieure est à 30m².

Dans le secteur Ap toutes les constructions sont interdites pour des raisons de protection paysagère, sauf les clôtures.

Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve de démontrer la nécessité pour son occupant d'être logé sur l'exploitation agricole ; le logement ne devra en aucun cas dépasser 250 m² de SHON.
- Les bâtiments techniques (hangars, remises...).

- Les abris piscine, dont la surface hors œuvre brute est inférieure à 20 m², et les piscines dès lors qu'ils représentent une dépendance d'une maison d'habitation existante.

- Les extensions des constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Après agrandissement(s), la surface hors œuvre nette du logement ne pourra dépasser 250 m² ;

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

- Lorsque le siège d'exploitation existe, les constructions autorisées doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège d'exploitation. Les logements doivent trouver leur place en priorité au sein des bâtiments existants ou en extension de ceux-ci ou lorsque ce n'est pas possible former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège.

- Pour les nouveaux sièges d'exploitation, l'implantation des constructions doit être recherchée de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et assurer une bonne intégration paysagère du projet. Les implantations seront étudiées en rapprochement du bâti existant.

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

3- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés

Dans les secteurs Af2 et Abf2, les constructions autorisées au 1^{er} paragraphe de l'article A2 devront en outre intégrer les règles suivantes :

Dans le secteur Af2, pour les constructions à usage d'habitation : Pourra être autorisée l'aménagement, la restauration ou l'extension des constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, sans augmentation de la vulnérabilité sur les biens et les personnes et à condition que la SHON initiale soit de 80 m² minimum et qu'elles n'aient pas pour effet :

- de porter la SHON à plus de 140 m², lorsque la SHON initiale est comprise entre 80 m² et 120 m²,
- ou d'augmenter de plus de 20% la SHON existante à la date d'approbation du P.L.U., lorsque la SHON initiale est comprise entre 121 m² et 200 m²,
- ou si ces limites sont dépassées, d'augmenter de plus de 10% la SHON existante à la date d'approbation du P.L.U.

Dans le secteur Abf2, pour les constructions à usage d'habitation : Pourra être autorisée l'aménagement d'un logement d'une superficie de maximum de 30m² s'il est nécessaire à l'activité pastorale et intégré dans les bâtiments existants ;

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article A3 - Accès et voirie

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

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans les secteurs Af2, Abf2 et Af3, pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes, de nature à permettre à la fois l'évacuation des personnes et à faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours :

- Chaussée revêtue susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière, d'une largeur minimale de 3 mètres et contenant des aires de croisement de longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse, et distantes de moins de 300 mètres les unes des autres.
Toutefois, en cas de constructions nouvelles, la largeur minimale de la voie sera de 5 mètres en tout point.
- Hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum.
- Rayon en plan des courbes supérieur ou égal à 8 mètres.

Article A4 - Desserte en eau et assainissement

1 - EAU

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

2 – ASSAINISSEMENT

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

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

Le rejet des eaux de piscines (vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n094-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (*cf. article 22*). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

3 - EAUX PLUVIALES

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

4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par des réseaux permettant d'assurer un débit simultané de 60 m³/h minimum, pendant 2 heures, situés à moins de 400 mètres des bâtiments à défendre par les voies praticables. Lorsque l'installation d'hydrants normalisés n'est pas envisageable, la mise en place d'une réserve d'eau de 30 m³ à moins de 50 mètres du bâtiment peut être admise, à condition qu'elle soit utilisable en toute circonstance et accessible depuis le domaine public.

Article A5 - Caractéristiques des terrains

Article non réglementé par le P.L.U..

Cependant, la surface et la forme des terrains doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire départementale.

Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

GRUPE DE LA VOIE (se reporter au plan)	RECU A PARTIR DE L'AXE DE LA VOIE SELON SON GROUPE
R.D. 3 ^{ème} catégorie	15 m pour toutes les constructions.
Chemin ruraux et communaux	Pour toutes les constructions : - 10 m normalement ; - 7 m exceptionnellement.

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

Le long des rivières, des cours d'eau ou des canaux, toutes les constructions, remblais et clôtures en dur devront être implantées à au moins 10 m de la limite du domaine public ou des berges.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article A8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres

Une distance au moins de 4 mètres peut être imposée entre des constructions discontinues.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, dès lors qu'elle n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.
- aux constructions annexes qui représentent une dépendance d'une maison d'habitation (garages, abris de jardin,...).

Article A9 - Emprise au sol

Article non réglementé par le P.L.U..

Article A10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout des toitures et 8,5 m au faîtage.

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Forme :

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

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

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Matériaux et couleurs :

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

Les matériaux de couverture seront de préférence en tuile ronde ou mécanique d'aspect vieilli. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

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

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

Les bardages métalliques sont interdits.

Les panneaux solaires peuvent être autorisés, dès lors qu'ils ne constituent pas une agression au site.

Clôtures :

Lorsque les clôtures sont envisagées, elles devront être composées, soit :

- d'un mur bahut de 0,50 m à 1 mètre de haut, surélevé d'un grillage ou ouvrage en fer forgé, sans que l'ensemble dépasse 2 mètres de haut,
- d'un grillage ou ouvrage en fer forgé, sans que l'ensemble dépasse 2 mètres de haut,
- d'un mur enduit deux faces de 2 mètres de haut, d'une longueur maximum de 20 mètres, si ce mur est mitoyen à une parcelle constructible ou à une voie publique ou privée.

Equipements d'intérêt général :

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

Article A12 - Stationnement des voitures

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

Une allée d'accès ou une aire de stationnement non close, en limite de voirie ouverte à la circulation publique et d'une superficie minimum de 25m², hors du domaine public, devra être réalisée, notamment afin de permettre la réalisation d'une entrée charretière. Cette règle ne s'applique pas aux travaux et aménagements qui n'ont pas pour objet de modifier l'accès (localisation et/ou matériaux), et, lorsque des impératifs techniques ou topographiques ne permettent pas sa réalisation.

Article A13 - Espaces libres et plantations.

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

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

Les espaces verts boisés à préserver :

La dominante végétale des espaces verts boisés privés à préserver, identifiées au titre de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme et repérés aux plans de zonage, doit être préservée et mise en valeur au regard de :

- leur impact paysager depuis l'espace public,
- leur fonction d'embellissement et de mise en valeur de l'activité agricole.

Une modification partielle peut être effectuée dès lors que la silhouette générale de la trame végétale visible depuis l'espace public est conservée.
Des ouvertures pourront être autorisées dès lors qu'elles sont nécessaires à l'exploitation des terres agricoles.

Dans le secteur **Abf2**, une zone d'interface débroussaillée de 100 mètres entre les bâtiments et le milieu boisé devra être respectée.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.

Article A14 - Coefficient d'occupation du sol.

Il n'est pas fixé de C.O.S..

En aucun cas la SHON des constructions à usage d'habitation ne pourra dépasser 250 m².

Dans le secteur Abf2, la SHON ne pourra pas dépasser 30 m², en cas de construction d'un nouveau logement.



TITRE IV

- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES -

CHAPITRE VII

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

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

Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2.
- **Dans les secteurs Nf1 et Nf2 sont interdits le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. et la création de nouveaux logements.**

Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

Dans les secteurs N et Nf3, seules pourront être admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La restauration des constructions anciennes à usage d'habitation, existantes à la date d'approbation du P.L.U., dès lors que leur surface Hors Œuvre Brute initiale est d'au moins 80 m² ;
- L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. à usage d'habitation, à condition que la surface de plancher développée Hors Œuvre Nette (SHON) après extension ne dépasse pas 250 m² ;
- Les piscines et les abris piscines dès lors que leur surface hors œuvre brute est inférieure à 20 m² et qu'ils représentent une dépendance d'une maison d'habitation existante ;
- Les clôtures ;
- Les affouillements et les équipements collectifs liés à la gestion du pluvial et à la lutte contre les risques d'inondation ;
- Les garages, à condition qu'ils représentent une dépendance d'une maison d'habitation existante à la date d'approbation du P.L.U. ;
- Les infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs Nf1 et Nf2 seules pourront être admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement, la restauration ou l'extension limitée, sans augmentation de la vulnérabilité sur les biens et les personnes et à condition que la SHON initiale soit de 80 m² minimum et qu'elles n'aient pas pour effet :
 - de porter la SHON à plus de 140 m², lorsque la SHON initiale est comprise entre 80 m² et 120 m²,
 - ou d'augmenter de plus de 20% la SHON existante à la date d'approbation du P.L.U., lorsque la SHON initiale est comprise entre 121 m² et 200 m²,
 - ou d'augmenter de plus de 10% la SHON existante à la date d'approbation du P.L.U., lorsque la SHON initiale est supérieure à 200 m².
- Les clôtures ;
- les infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les piscines et abris de piscines, dès lors que leur surface hors œuvre brute est inférieure à 20 m² et qu'ils représentent une dépendance d'une maison d'habitation existante à la date d'approbation du P.L.U. ;
- Les garages, à condition qu'ils représentent une dépendance d'une maison d'habitation existante à la date d'approbation du P.L.U..

Dans le secteur Nm, seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, installations et aménagements (y compris les affouillements et exhaussements de sol) liés à la gestion et à l'utilisation du cimetière ;
- les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectifs qui ne remettent pas en cause la vocation naturelle de la zone ;
- les constructions liées à la gestion et à l'exploitation des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) sauf les antennes de télécommunication et de télédiffusion.

Dans les secteurs Nstep, seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la construction et l'extension des stations d'épuration, ainsi que les constructions, installations, aménagements et équipements liées et nécessaires au fonctionnement de cet équipement,
- les exhaussements et affouillements de sol,
- les clôtures,
- et les installations publiques ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Nr, seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, installations et aménagements (y compris les affouillements et exhaussements de sol) nécessaires à la réalisation et à la gestion de bassins de rétention ;
- les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectifs qui ne remettent pas en cause la vocation naturelle de la zone ;

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

Article N3 - Accès et voirie

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

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans les secteurs Nf1, Nf2 et Nf3, pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes, de nature à permettre à la fois l'évacuation des personnes et à faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours :

- Chaussée revêtue susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière, d'une largeur minimale de 3 mètres et contenant des aires de croisement de longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse, et distantes de moins de 300 mètres les unes des autres.
Toutefois, en cas de constructions nouvelles, la largeur minimale de la voie sera de 5 mètres en tout point.
- Hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum.
- Rayon en plan des courbes supérieur ou égal à 8 mètres.

Si la voie est en impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement.

Les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessible à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15%, d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 30 mètres.

Article N4 - Desserte en eau et assainissement

1 - EAU

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

2 – ASSAINISSEMENT

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

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

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

Le rejet des eaux de piscines (vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n094-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (*cf. article 22*). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

3 - EAUX PLUVIALES

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

4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par des réseaux permettant d'assurer un débit simultané de 60 m³/h minimum, pendant 2 heures, situés à moins de 400 mètres des bâtiments à défendre par les voies praticables. Lorsque l'installation d'hydrants normalisés n'est pas envisageable, la mise en place d'une réserve d'eau de 30 m³ à moins de 50 mètres du bâtiment peut être admise, à condition qu'elle soit utilisable en toute circonstance et accessible depuis le domaine public.

Article N5 - Caractéristiques des terrains

Article non réglementé par le P.L.U..

Cependant, la surface et la forme des terrains doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire départementale.

Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

GRUPE DE LA VOIE (se reporter au plan)	RECU A PARTIR DE L'AXE DE LA VOIE SELON SON GROUPE
R.D. 3 ^{ème} catégorie	15 m pour toutes les constructions.
Chemin ruraux et communaux	Pour toutes les constructions : - 10 m normalement ; - 7 m exceptionnellement.

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

Le long des rivières, des cours d'eau ou des canaux, toutes les constructions, remblais et clôtures en dur devront être implantées à au moins 10 m de la limite du domaine public ou des berges.

Dans le secteur Nstep, les constructions pourront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à une distance de 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article N8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres

Une distance au moins de 4 mètres peut être imposée entre des constructions discontinues.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, dès lors qu'elle n'entraîne pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.
- aux constructions annexes qui représentent une dépendance d'une maison d'habitation (garages, abris de jardin,...).

Article N9 - Emprise au sol

Article non réglementé par le P.L.U..

Article N10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout des toitures et 8,5 m au faîtage.

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Forme :

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

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

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Matériaux et couleurs :

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

Les matériaux de couverture seront de préférence en tuile ronde ou mécanique d'aspect vieilli. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

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

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

Les bardages métalliques sont interdits.

Les panneaux solaires peuvent être autorisés, dès lors qu'ils ne constituent pas une agression au site.

Clôtures :

Lorsque les clôtures sont envisagées, elles devront être composées, soit :

- d'un mur bahut de 0,50 m à 1 mètre de haut, surélevé d'un grillage ou ouvrage en fer forgé, sans que l'ensemble dépasse 2 mètres de haut,
- d'un grillage ou ouvrage en fer forgé, sans que l'ensemble dépasse 2 mètres de haut,
- d'un mur enduit deux faces de 2 mètres de haut, d'une longueur maximum de 20 mètres, si ce mur est mitoyen à une parcelle constructible ou à une voie publique ou privée.

Equipements d'intérêt général :

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

Article N12 - Stationnement des voitures

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

Une allée d'accès ou une aire de stationnement non close, en limite de voirie ouverte à la circulation publique et d'une superficie minimum de 25m², hors du domaine public, devra être réalisée, notamment afin de permettre la réalisation d'une entrée charretière. Cette règle ne s'applique pas aux travaux et aménagements qui n'ont pas pour objet de modifier l'accès (localisation et/ou matériaux), et, lorsque des impératifs techniques ou topographiques ne permettent pas sa réalisation.

Article N13 - Espaces libres et plantations.

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

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

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.

Article N14 - Coefficient d'occupation du sol.

Il n'est pas fixé de C.O.S..

En aucun cas la SHON des constructions à usage d'habitation ne pourra dépasser 250 m².



TITRE V

- ANNEXES -

ANNEXE 1

DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE.

La définition de la surface maximum de plancher hors œuvre nette et les modalités de son calcul sont données par l'article R 112.2 du Code de l'Urbanisme dont le texte est rappelé ci-après :

- *La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction*
- *Les surfaces de plancher supplémentaires nécessaires à l'aménagement d'une construction existante en vue d'améliorer son isolation thermique ou acoustique ne sont pas incluses dans la surface de plancher développée hors œuvre brute de cette construction.*
- *La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :*
 - a) *Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*
 - b) *Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;*
 - c) *Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;*
 - d) *Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;*
 - e) *D'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus ;*
 - f) *D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.*

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.



CALCUL DES SURFACES DE PLANCHER HORS ŒUVRE BRUTE ET NETTE D'UNE CONSTRUCTION

Les indications très précises données ci-dessous sont destinées à permettre un premier calcul par le demandeur de ses surfaces hors œuvre brute et nette.

Surface hors œuvre brute

Elle est constituée par la somme des surfaces de chaque niveau, y compris :

- les combles et les sous-sols aménageables ou non,
- l'épaisseur des murs et des cloisons.

Toutefois, ne sont pas comptées les surfaces correspondant :

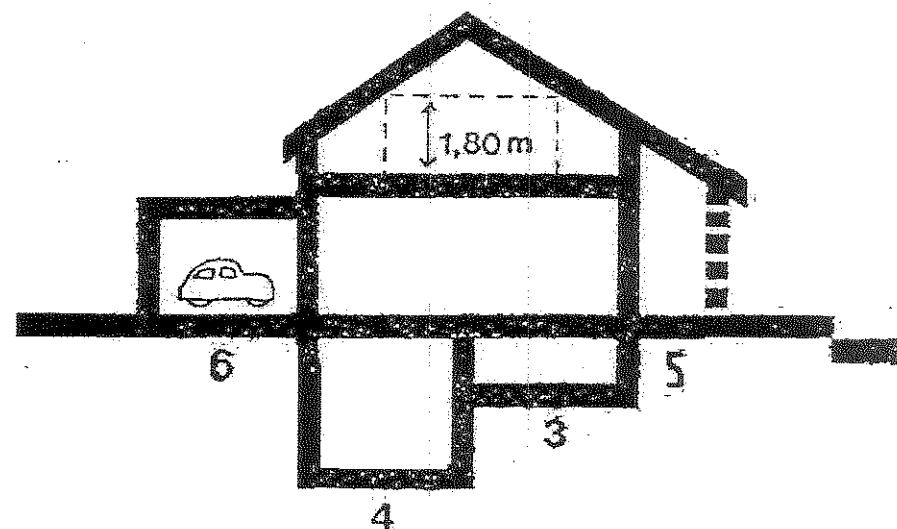
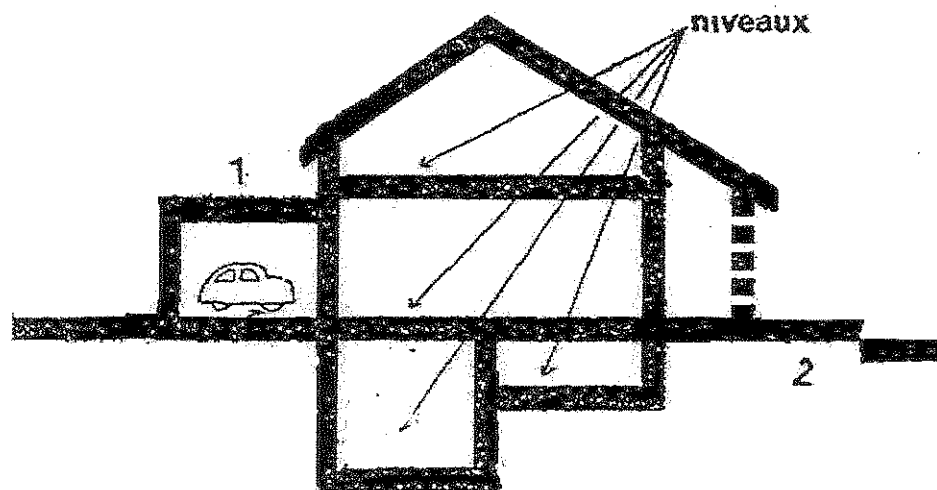
1. aux terrasses inaccessibles formant toiture de la construction.
2. aux terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée.

Surface hors œuvre nette

Elle s'obtient en déduisant de la surface hors œuvre brute un certain nombre de surfaces de planchers, correspondant :

1. aux parties de combles d'une hauteur inférieure à 1.80 m ;
2. aux combles non aménageables, en raison :
 - de leur impossibilité à supporter une charge quelconque,
 - de l'encombrement de la charpente .
3. aux sous-sols, totalement ou partiellement enterrés, d'une hauteur inférieure à 1.80 m ;
4. aux sous-sols d'une hauteur supérieure à 1.80 m, affectés au garage, à la cave, à la chaufferie,

5. aux balcons, loggias, et surfaces non closes, en rez-de-chaussée ;
6. aux parties de bâtiment affectées au garage des véhicules;
7. aux locaux affectés aux récoltes, animaux, matériel agricole et serre de production ;
8. dans le cadre de la réfection d'un immeuble, 5 m² par le logement pour hygiène, de l'Équipement (subdivision ou chef-lieu) dont dépend le lieu de construction.



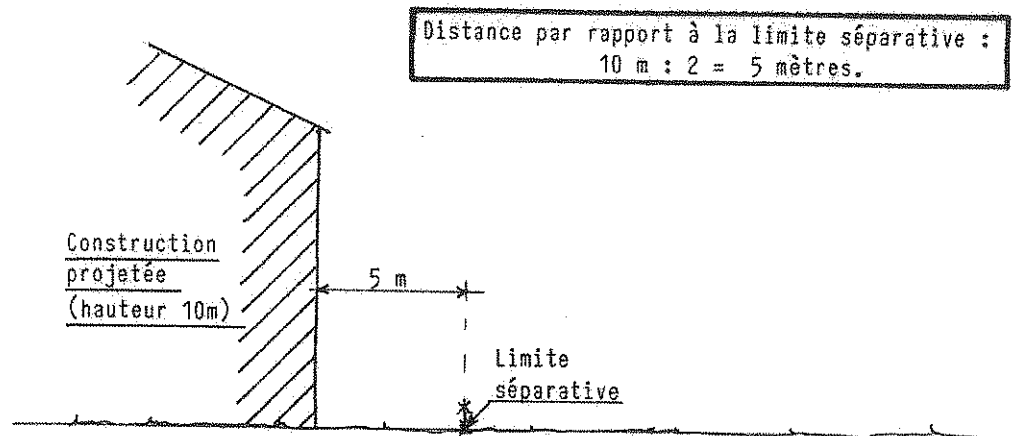
ANNEXE 2

APPLICATION DE L'ARTICLE DES DIFFERENTES ZONES

"Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives"

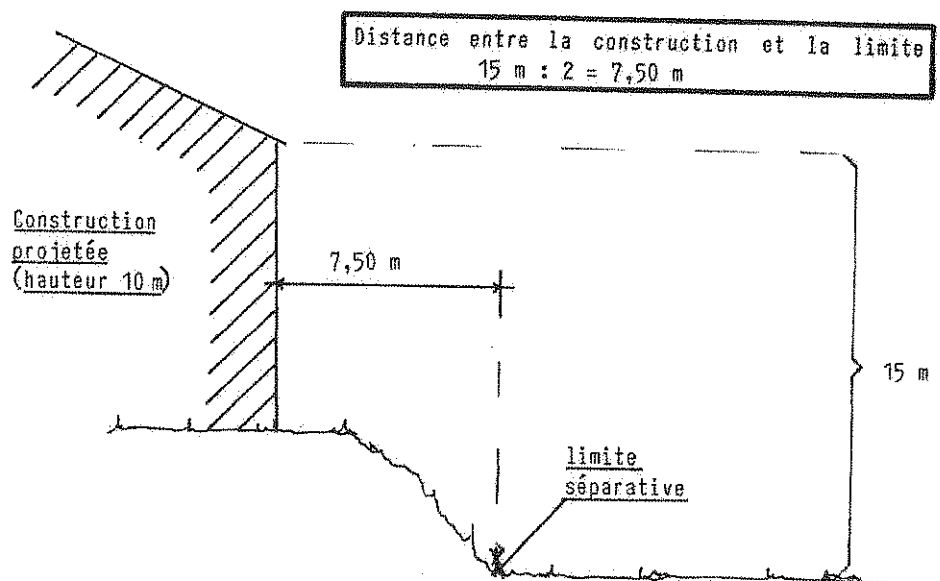
En terrain plat la distance entre la construction projetée et la limite séparative est égale à la moitié de la hauteur de la construction sans que cette distance ne puisse être inférieure à 4 mètres.

EXEMPLE :



En terrain accidenté la distance doit être au moins égale à la moitié de la distance entre le point le plus haut du bâtiment prévu et la limite séparative, sans que cette distance puisse être inférieure à 4 mètres.

EXEMPLE :



ANNEXE 3

LISTE DES ESSENCES VEGETALES

"préconisées lors de la réalisation de plantations"

- *Chêne blanc.*
- *Sureau.*
- *Laurier-tin.*
- *Arbousier.*
- *Tilleul.*
- *Erable de Montpellier.*
- *Olivier.*
- *Platane.*
- *Marronnier.*
- *Laurier sauce.*
- *Frêne.*
- *Cornouiller.*
- *Micocoulier.*
- *Amandier.*



ANNEXE 4

ESPACES BOISES

ARTICLE L.130.1 DU CODE DE L'URBANISME

(dernière modification - Ordonnance n°2009-1369 du 6 novembre 2009 - art. 2)

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

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

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

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

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

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

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

Depuis le 1er octobre 2007, la coupe et l'abattage d'arbres des espaces boisés classés ou de sites paysagers relèvent de la déclaration préalable, selon les dispositions des articles L.130-1 et R.421-23 alinéas g), h) et i) du Code de l'Urbanisme.

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

a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L.130, R130-1 et R423-16. L'article R.130-2 du Code de l'Urbanisme fixe le caractère exécutoire de la décision de non-opposition à la déclaration préalable.

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

NOTA : Ordonnance n° 2005-1527 du 08 décembre 2005. Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme.

REGIME D'AUTORISATION

ART.R.130-1 (dernière modification - Décret n°2010-326 du 22 mars 2010 - art. 3)

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été autorisé ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :

1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

2° Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du code forestier ;

3° Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du Centre national de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa) ;

5° Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

---oOo---

ANNEXE 5

LE RISQUE LIÉ AU PHÉNOMÈNE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Les phénomènes de retrait-gonflement de certaines formations géologiques argileuses sont susceptibles de provoquer des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel. En France métropolitaine, ces phénomènes, mis en évidence à l'occasion de la sécheresse exceptionnelle de l'été 1976, ont pris une réelle ampleur lors des périodes sèches des années 1989-91 et 1996-97, puis dernièrement au cours de l'été 2003. Le Vaucluse fait partie des départements français touchés par le phénomène.

Afin d'établir un constat scientifique objectif et de disposer de documents de référence permettant une information préventive, il a été réalisé une cartographie de cet aléa à l'échelle de tout le Vaucluse dans le but de définir les zones les plus exposées au phénomène de retrait-gonflement. Ces zones sont caractérisées par trois niveaux d'aléa (fort, moyen, faible).

Très impactée par ce risque, la commune de Flassan est concernée par les aléas fort, moyens et faibles. Dans ces zones, y compris en aléa faible, une étude réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé en géotechnique est préconisée afin de déterminer les caractéristiques mécaniques des sols et définir des règles de constructions adaptées.

