
Département de l'Ardèche

Commune de CORNAS

Plan Local d'Urbanisme

3 – Règlements



5 rue Saint-Maurice
69580 SATHONAY-VILLAGE
Tél. 04.72.71.89.35



309 rue Duguesclin
69007 LYON
Tél. 04.72.04.93.83

Prescription	04/05/2009
Arrêt	22/04/2013
Approbation	16/12/2013
Approbation modification simplifiée	05/04/2018
Approbation modification simplifiée	03/02/2022

SOMMAIRE

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

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1 - Champ d'application territoriale
- Article 2 - Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- Article 3 - Division du territoire en zones
- Article 4 - Autres éléments portés sur le document graphique
- Article 5 - Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol
- Article 6 - Droit de préemption urbain
- Article 7 - Antennes
- Article 8 - Risques naturels
- Article 9 - Périmètres de protection des captages
- Article 10 - Le bruit

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone U

- Chapitre 1 Secteur Ua
- Chapitre 2 Secteur Ub
- Chapitre 3 Secteur Ue

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Dispositions applicables à la zone 1AU

- Chapitre 1 Secteur 1AU

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

- Chapitre 1 Dispositions applicables au secteur A
- Chapitre 2 Dispositions applicables au secteur Aa
- Chapitre 3 Dispositions applicables au secteur Ah

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

- Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone N

TITRE VI – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (Article 11)

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de PLU est établi en vertu des articles L 123-1 et R 123-1, conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **Cornas**. Il s'applique également aux cours d'eaux domaniaux ou non.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

A l'exception de ses dispositions modifiées par le présent règlement, le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.111-9, L 111-10, L.421-3 (alinéas 3 et 4), L.421-4, R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21.

- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et du paysage, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.
- Les prescriptions nationales ou particulières, fixées en application des articles L.111-11 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L.121-9 et R.121-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme.
- La loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.
- Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation d'aménager, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation, ou ce permis, est délivré après avis du Préfet qui consulte le Directeur des Antiquités.

Article 3 - Division du territoire en zones

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

Zones urbaines

Zones U dites zones urbaines, elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés, et aux secteurs dans lesquels les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Elles comportent trois sous-secteurs (Ua : zone centrale; Ub : zone en périphérie du bourg ancien ; Ue : zone réservée aux équipements publics ; Ui : zone réservée aux activités économiques).

Zones à urbaniser

Zones AU dites zones à urbaniser, destinées à être ouvertes à l'urbanisation qui peuvent être urbanisées à court terme (1AU) lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, pour lesquelles les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions de leur aménagement, ou à plus long terme (2AU) après une modification ou une révision du PLU.

Zones agricoles

Zones A dites zones agricoles, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la

sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La zone A correspond aux habitats diffus ou aux groupes d'habitats diffus pour lesquels les aménagements et les extensions limités sont autorisés. Elle comporte un secteur Aa inconstructible, et des secteurs Ah (pour lesquels les aménagements et les extensions limités sont autorisés).

Zones naturelles et forestières

Zones N, dites zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Article 4 - Autres éléments portés sur le document graphique

Le plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer ;
- Les emplacements réservés.

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

1) Les travaux de construction de serres, vérandas ou modifications de façades, ainsi que la pose d'enseignes publicitaires et l'édification de clôtures sont soumis à déclaration préalable.

2) Les installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager pour ceux mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22 et suivants du Code de l'Urbanisme ou à déclaration préalable pour ceux mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

3) Les éléments protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° sont soumis pour tous travaux à l'obligation de faire une déclaration préalable en mairie.

4) Dans les espaces boisés classés (article L.130-1 du Code de l'urbanisme) :

- les demandes de défrichement sont irrecevables,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

5) Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation, exceptés pour les bois énumérés à l'article L.311-2 du Code Forestier.

Article 6 - Droit de préemption urbain

La commune a mis en place le droit de préemption urbain sur la commune sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

Article 7 - Antennes

L'installation d'une antenne parabolique au-delà d'un mètre de diamètre est soumise à déclaration préalable.

Article 8 - Risques naturels

La commune est concernée par des risques d'inondation liés au Rhône :

Un Plan de Prévention des Risques Inondation du Rhone et de ses affluents (Chaillo, Sauman, des Côtes et de Bouyonnet) a été approuvé le 12 décembre 2016 par arrêté préfectoral. Il constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose comme telle à toutes les demandes d'occupation du sol dans les secteurs concernés.

Le PPRi est joint en annexe au présent PLU.

Il faut se reporter au document du PPRN inondation lui-même pour disposer des périmètres et du règlement opposables.

Dans les secteurs de risques, le règlement du PPR Inondation s'applique en plus et prioritairement à celui du PLU.

Un Plan de Prévention des Risques Inondation du Rhone et de ses affluents (Chaillo, Sauman, des Côtes et de Bouyonnet) a été approuvé le 12 décembre 2016 par arrêté préfectoral. Il constitue une

servitude d'utilité publique qui s'impose comme telle à toutes les demandes d'occupation du sol dans les secteurs concernés.

Le PPRi est joint en annexe au présent PLU.

Il faut se reporter au document du PPRN inondation lui-même pour disposer des périmètres et du règlement opposables.

Dans les secteurs de risques, le règlement du PPR Inondation s'applique en plus et prioritairement à celui du PLU.

Article 9 - Périmètres de protection des captages

La commune est concernée par des périmètres de protection des captages d'eau potable de l'Ile de la Grande Traverse et des Lacs.

Concernant le captage des Lacs :

- Dans le PPR (périmètre de protection rapprochée) du captage des Lacs il est interdit : la recherche et le captage des eaux souterraines, le creusement de toute espèce de fosse ou de puits perdu, la construction de tout local destiné aux animaux. De plus tout projet de construction doit être soumis à l'avis de l'hydrogéologue agréé nommé par l'Agence Régionale de la Santé (ARS) ;

- Dans le périmètre de protection éloignée (PPE) du captage des Lacs, toute construction à usage d'habitation doit être reliée au réseau d'égouts.

Concernant le captage de l'Ile de la grande Traverse :

- Dans le PPR (périmètre de protection rapprochée) zone 1 du captage Ile de la Grande Traverse est interdite toute activité pouvant nuire au débit d'exploitation du captage.

- Dans le PPR (périmètre de protection rapprochée) zone 2 du captage Ile de la Grande Traverse est interdite toute activité pouvant nuire au débit d'exploitation du captage (élevage hors sol compris), hormis l'extension d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m² pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de logement supplémentaire. Sont aussi interdits le forage de puits, l'exploitation des carrières, l'ouverture ou le remblaiement d'excavations de toute nature dont la profondeur excède 2m, le rejet des eaux usées, l'installation de canalisations, réservoirs d'hydrocarbures liquides ou gazeux, et de produits chimiques, d'installation de camping, de caravaning, de silos.

- Dans le PPE (périmètre de protection éloignée) du captage Ile de la Grande Traverse sont interdits : la recherche et l'exploitation d'eaux souterraines, l'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières et excavations de toutes natures dont la profondeur excède 2m.

Article 10 - Le bruit

Zones de bruit

L'arrêté du 30 mai 1996 fixe les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et les conditions d'isolement acoustique auxquelles sont soumis les bâtiments d'habitation et autres dans les secteurs affectés par le bruit. La commune est concernée par des zones de bruit aux abords des voies bruyantes.

Des arrêtés préfectoraux en date du 11 juin 1999 et du 30 juin 1999 ont défini le classement des infrastructures routières et ferroviaires sur le territoire communal :

- RD86 en catégorie 4 en totalité,
- Voie ferrée en catégorie 1 en totalité.

Activités bruyantes

Tout projet concernant l'implantation, d'une activité susceptible d'être bruyante devra respecter la réglementation en vigueur en matière de lutte contre le bruit et être accompagnée d'une étude acoustique concernant l'insertion sonore du projet (conformément à l'article 13 de l'arrêté préfectoral du 12 juillet 2002 réglementant les bruits de voisinage dans le département de l'Ardèche), dans la mesure où l'activité ne relève pas du régime des ICPE.

➤ DEFINITIONS DE BASE

Acrotère : prolongement du mur de façade au-dessus du plan d'une toiture en terrasse.

Affouillement – Exhaussement des sols :

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Aires de jeux et de sports :

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles,... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

Aires de stationnement :

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

Alignement :

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

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

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L.111-1 et L.111-2 du Code de la Voirie Routière).

Aménagement d'une construction :

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe :

Les annexes sont des constructions non attenantes à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation ; exemples : abris de jardin, bûchers, piscines ou garages etc.

Association foncière urbaine (AFU.) :

Les AFU sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des AFU., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les AFU peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

Bâti existant :

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque le clos et le couvert sont assurés ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

Caravane :

Est considérée comme caravane tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction. (Voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravane introduite dans la définition : dépôts de véhicules).

Changement de destination :

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Clôture :

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

Clôture à claire voie :

Un système à claire voie est un système de clôture qui présente des vides et des jours (treillis, grillage, claie, barrière, treillage...). La dimension des vides et des jours doit permettre de laisser passer la vue, sinon la clôture n'est pas considérée comme étant à claire voie.

Coefficient d'Emprise au Sol (CES) :

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

Coefficient d'Occupation du Sol (COS) :

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport entre le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

Constructions bioclimatiques :

Ce sont des constructions dont la conception architecturale est conçue avec le climat pour réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre. Ces constructions utilisent dans une conception globale l'ensemble des critères suivants :

- des ressources énergétiques renouvelables : énergie solaire active, géothermie, biomasse, etc.
- l'implantation des constructions par rapport aux éléments naturels (soleil, air, eau), à l'exposition et à la topographie pour réduire les consommations énergétiques : énergie solaire passive, captage de la chaleur et de la lumière par les ouvertures, ou les serres, capteurs à air, thermo-circulation de l'air, utilisation de l'inertie du sol, ventilation naturelle,
- la réduction des déperditions par des protections solaires, isolation, stockage thermique etc.

C'est la conception dont le fondement est basé sur ces principes qui donne à ces constructions un caractère bioclimatique.

Le simple fait d'apposer des panneaux solaires, ou d'utiliser une énergie renouvelable sans l'inscrire dans une conception climatique globale de la construction, ne rentre pas dans la définition d'une construction bioclimatique.

Constructions à usage d'activité économique :

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux ou de services,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts commerciaux,

et d'une façon générale, toute construction qui ne soit pas à usage d'habitation, d'annexe, d'équipement collectif, agricole ou qui ne constitue pas un ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des services publics.

Constructions à usage d'entrepôt commercial :

Il s'agit de bâtiments caractéristiques de type bâtiments de logistique, à ne pas confondre avec la surface de réserve dans les bâtiments à usage commercial.

Constructions à usage d'équipement collectif :

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturelles ...) ainsi que des constructions privées de même nature.

Constructions à usage de stationnement :

Il s'agit de parcs de stationnement en silo ou souterrain, qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activités.

Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole :

Il s'agit de toutes occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation dans le cadre de l'activité agricole comme :

- bâtiments d'habitation (logement de l'exploitant et logement du personnel) à condition qu'elle

représente un rôle fonctionnel nécessaire à l'entreprise agricole,

- constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation),
- les exhaussements et affouillements liés à l'activité agricole,
- bâtiments techniques liés à l'exploitation.

Coupe et abattage d'arbres :

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

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

Défrichement :

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

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

Dépôt de véhicules :

Dépôts de plus de 10 véhicules, non soumis au régime de stationnement des caravanes, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.

Emplacement Réservé :

- **Article L 123.1.8 du Code de l'Urbanisme** : Le PLU peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

- **Article L123.17 du Code de l'Urbanisme** : Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L 230-1 et suivants.

Emprise au sol :

Il s'agit de la surface de terrain occupée par la projection verticale au sol de la surface de plancher du corps de bâtiment.

Espaces boisés classés :

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique.

L'espace boisé classé est inconstructible, mais il est porteur de COS, pouvant être utilisé sur le reste du tènement ou vendu (dans l'hypothèse où le transfert de COS est autorisé).

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Espace libre:

Espace collectif non clos, non bâti permettant de favoriser et d'améliorer le cadre de vie.

Exploitation agricole :

Unité économique telle qu'elle est définie à l'article L 311-1 du code rural d'une part et mettant en valeur une surface au moins égale à la surface minimale d'installation pour un exploitant travaillant à temps complet d'autre part. Dans le cas d'associés, la surface minimale d'installation (SMI) est multipliée par le nombre d'associés.

Extension :

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Garages collectifs de caravanes :

Voir dépôts de véhicules.

Habitation de type collectif :

Construction comportant au moins deux logements desservis par des parties communes.

Habitation de type individuel :

Construction comportant un logement ou plusieurs sans parties communes bâties.

Habitations légères de loisirs :

Constructions à usage non professionnel, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R.111 -31, R.111-33, R.111-37, R.111-41 du Code de l'Urbanisme.

Hauteur :

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point moyen du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point mesuré (à l'exception des gaines, souches, cheminées et autres ouvrages techniques) :

- à l'égout de toiture pour les constructions principales,
- et au faitage pour les annexes.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas d'assiette de la construction sur le tènement la recevant.

Impasse :

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration ou autorisation) : Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Lotissement :

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc.

Piscine et/ou bassin :

Une piscine (ou un bassin) est une construction ; elle suit donc toutes les règles édictées pour ces dernières.

Reconstruction à l'identique :

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

Reconstruction d'un bâtiment dans son volume :

Il s'agit de bâtiments dont le clos et le couvert étaient encore assurés à la date de publication du PLU, c'est à dire ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit après la date de publication du PLU.

Stationnement de caravanes :

- **Article R.421-19c du Code de l'Urbanisme:** doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs;

- **Article R.421-23d du Code de l'Urbanisme :** doivent être précédé d'une déclaration préalable l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R.421-3j, lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non.

Surface de plancher :

La surface de plancher correspond aux surfaces comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80 m, calculées à partir du nu intérieur des façades.

Surface minimum d'installation :

Elle est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté du 12 septembre 1986).

Tènement :

Unité foncière d'un seul tenant quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes :

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de 6 tentes ou caravane à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

Voirie :

Les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plate-forme. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que les surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaire à la réalisation des projets en cause.

ZAC :

Ces zones d'aménagement concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non, notamment en vue de la réalisation : de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service, ou d'installation et d'équipements collectifs publics ou privés.

ZAP (Zone Agricole Protégée) :

Statut de protection juridique de zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison, soit de la qualité de leur production, soit de leur localisation géographique.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U comporte :

- **Les zones Ua : à vocation centrale,**
- **Les zones Ub : secteurs d'extension de l'habitat destinés à être densifiés,**
- **Les zones Ue : secteurs réservés aux équipements collectifs,**
- **Les zones Ui : secteurs réservés aux activités économiques.**

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ua

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Secteur urbain correspondant à la partie centrale historique de Cornas. Sa vocation principale est l'habitation, mais il reste ouvert aux activités d'accompagnement (commerces, bureaux, hôtels), aux activités artisanales et aux activités agricoles. L'implantation du bâti doit respecter l'ordonnancement observé au voisinage.

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

Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2) Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3) Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article Ua 2,
- 4) Les constructions à usage :
 - d'entrepôts commerciaux,
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article 2,
 - d'activité industrielle.
- 5) Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
 - les garages collectifs de caravanes.
- 6) L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

RAPPEL : Dans les secteurs concernés par les périmètres de protection des captages se référer à l'article 9 des dispositions générales.

Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ua 1.

Sont admises sous conditions :

- Les activités agricoles sous réserves de s'insérer dans le tissu urbain et qu'il n'en résulte pas pour l'environnement des nuisances sonores, olfactives, sanitaires.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, uniquement celles soumises à déclaration.
- Les annexes à l'habitation telles que définies dans les Dispositions Générales dans la limite de 4m de hauteur et dans la limite de 30m² de surface de plancher.
- Les constructions à usage de stationnement public, à condition qu'elles respectent les dispositions du présent règlement.
- Les antennes nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne soient pas en saillie sur le domaine public, ou sur la façade principale.

RAPPEL : Dans les secteurs concernés par les périmètres de protection des captages se référer à l'article 9 des dispositions générales.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ua 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
- 4) le long de la RD86 les accès devront être aménagés avec un recul permettant le stationnement des véhicules sur un polygone hors de la chaussée.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

RAPPEL : Dans les secteurs concernés par les périmètres de protection des captages se référer à l'article 9 des dispositions générales.

EAU :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Les effluents, autres que les eaux usées domestiques devront faire l'objet d'un prétraitement avant déversement dans le réseau. Ce déversement est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Leur déversement est interdit dans le milieu naturel.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés...). Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, les eaux pluviales doivent être rejetées sur le tènement, avec adaptation au milieu récepteur et selon la réglementation en vigueur. En cas d'impossibilité technique, le rejet dans le réseau public existant peut être envisagé après avis du service gestionnaire compétent.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

L'ensemble des réseaux doit être enterré sauf en cas d'impossibilité technique.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

GAZ :

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété. Dans tous les cas, elles devront être accessibles depuis la voirie.

Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Sauf indication contraire portée au plan, le long des voies, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer.

L'implantation avec un autre retrait peut être autorisée lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins et conforter ainsi l'ordonnancement existant du bâti.

Implantation des piscines : L'implantation des piscines doit respecter un retrait minimal de 1.50 m (bord du bassin) par rapport à l'alignement existant.

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

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

- 1) Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
- 2) Lorsque ces limites latérales sont éloignées de plus de 14 m, la construction doit s'implanter sur une des limites séparatives. Par rapport à l'autre limite séparative, 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 4 m.
- 3) L'implantation des piscines respectera un recul minimum de 1.50 m (bord du bassin).

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

DISPOSITIONS GENERALES :

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif.

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

Non réglementé

Article Ua 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol.

Article Ua 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de toiture ou à l'acrotère est limitée à 9 m ou R+2.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Article Ua 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ua 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les logements il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement créé.

Concernant les activités économiques et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, d'acquérir des places de parkings dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un périmètre de 300 m, le constructeur devra verser une participation, fixée par délibération du conseil municipal, par place de stationnement manquante.

Article Ua 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 5 %.
- Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 6 places.
- Dans les ensembles d'habitations, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 5 % de la surface totale de l'opération.
- Les clôtures végétales seront constituées d'essences variées composées de feuillus excluant les conifères.

Article Ua 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

Article Ua 15 – Performances énergétiques et environnementales

Se reporter au titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ua 16 – Communications électroniques

Les extensions de tous les réseaux de communications électroniques doivent être enterrées ou dissimulées en façade. Dans les lotissements et opérations d'ensemble, ils seront obligatoirement enterrés. Les nouveaux secteurs d'habitat doivent prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ub

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'un secteur urbain de densification urbaine correspondant à la première périphérie du centre ancien.

A vocation principale d'habitat, il peut accueillir des activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielles.

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

Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article Ub 2,
- Les constructions à usage :
 - o d'entrepôt commercial,
 - o de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article 2,
 - o d'activité industrielle.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - o les parcs d'attractions ouverts au public,
 - o les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
 - o les garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Secteur de risques : Dans les secteurs de risques, toutes les occupations et utilisations du sol doivent en outre respecter les dispositions du PPRi et de l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

RAPPEL : Dans les secteurs concernés par les périmètres de protection des captages se référer à l'article 9 des dispositions générales.

Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ub 1. Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, uniquement celles soumises à déclaration.
- Les annexes à l'habitation telles que définies dans les Dispositions Générales dans la limite de 4m de hauteur et dans la limite de 30m² de surface de plancher.
- Les constructions à usage de stationnement public, à condition qu'elles respectent les dispositions du présent règlement.
- Les antennes nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne soient pas en saillie sur le domaine public, ou sur la façade principale.

Secteur de risques : Dans les secteurs de risques, toutes les occupations et utilisations du sol doivent en outre respecter les dispositions du PPRi et de l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

RAPPEL : Dans les secteurs concernés par les périmètres de protection des captages se référer à l'article 9 des dispositions générales.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ub 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- 3) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public avec un retrait de 5 m par rapport à l'alignement, en créant une plateforme en forme de trapèze garantissant une bonne visibilité. En cas d'impossibilité lors des rénovations, les modifications devront obligatoirement aller vers l'amélioration de la sécurité.
- 4) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

VOIRIE :

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

Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

RAPPEL : Dans les secteurs concernés par les périmètres de protection des captages se référer à l'article 9 des dispositions générales.

EAU :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

- En présence d'un réseau d'assainissement collectif :

Le raccordement au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire.

Les effluents, autres que les eaux usées domestiques devront faire l'objet d'un prétraitement avant déversement dans le réseau. Ce déversement est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Leur déversement est interdit dans le milieu naturel.

- En l'absence de réseau public d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome.

Les effluents, autres que les eaux usées domestiques devront faire l'objet d'un traitement spécifique adapté à la nature des effluents. Aucun rejet dans le milieu naturel n'est admis.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public, les fossés et les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés...). Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, les eaux pluviales doivent être rejetées sur le tènement, avec adaptation au milieu récepteur et selon la réglementation en vigueur. En cas d'impossibilité technique, le rejet dans le réseau public existant peut être envisagé après avis du service gestionnaire compétent.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

L'ensemble des réseaux doit être enterré sauf en cas d'impossibilité technique.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

GAZ :

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété. Dans tous les cas, elles devront être accessibles depuis la voirie.

Article Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent s'implanter en limite de propriété ou avec un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures. Pour les annexes, la longueur des constructions sur limites n'excédera pas 6 m.

Implantation des piscines : L'implantation des piscines doit respecter un retrait minimal de 1.50 m (bord du bassin) par rapport à l'alignement existant.

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

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

Implantation sur limite :

- 1) Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, si la hauteur sur limite, n'excède pas 4 m.
- 2) La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si :
 - a. deux constructions sont édifiées simultanément en limite, de façon contiguë, en ordre continu,
 - b. ou si la construction vient s'accoler, sur limite, à une construction existante de hauteur équivalente,
- 3) pour les équipements publics quelle que soit la hauteur.

Implantation en retrait : Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : le retrait est au minimum de 4 m sauf pour les limites biaisées existantes.

Implantation des piscines : L'implantation des piscines doit respecter un retrait minimal de 1.50 m (bord du bassin). Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

DISPOSITIONS GENERALES : Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

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

Non réglementé

Article Ub 9 - Emprise au sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,40.

Article Ub 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère à partir du sol naturel avant travaux est limitée à 6 m avec un nombre de niveaux ne pouvant dépasser R+1.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m.
Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Elles ne sont pas applicables à la clôture du cimetière dont la hauteur sera équivalente à celle existante.

Article Ub 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ub 12 - Stationnement

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

Pour les logements il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement créé, à réaliser en dehors du domaine public. Les garages ne sont pas comptabilisés en tant que places de stationnement.

Concernant les activités économiques et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement à réaliser en dehors du domaine public, s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, d'acquiescer des places de parkings dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un périmètre de 300 m, le constructeur devra verser une participation, fixée par délibération du conseil municipal, par place de stationnement manquante.

Article Ub 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au

moins 20%.

- 3) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 6 places.
- 4) Dans les lotissements, les Z.A.C. ou ensembles d'habitations, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (cheminements piétonniers, pistes cyclables, espaces verts) à raison de 20 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération.
- 5) Les espaces extérieurs des parcelles commerciales ou d'activités devront être plantés à hauteur de 20 % de la surface. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrières des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés ou plantés de couvre sols.
- 6) Les clôtures végétales seront constituées d'essences variées composées de feuillus excluant les conifères.

Article Ub 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

Article Ub 15 – Performances énergétiques et environnementales

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ub 16 – Communications électroniques

Les extensions de tous les réseaux de communications électroniques doivent être enterrées ou dissimulées en façade. Dans les lotissements et opérations d'ensemble, ils seront obligatoirement enterrés. Les nouveaux secteurs d'habitat doivent prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ue

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'un secteur réservé aux équipements d'intérêt collectif.

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

Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les affouillements ou exhaussements de sol, non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2) Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs.
- 3) Les installations classées, pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article Ue 2,
- 4) Les constructions à usage :
 - agricole,
 - d'entrepôt,
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone en dehors de celles autorisées à l'article 2,
 - d'activité industrielle, artisanale ou commerciale,
 - de logements autres que celles admises à l'article Ue 2.
- 5) Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
 - les garages collectifs de caravanes.
- 6) L'ouverture et l'exploitation de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

RAPPEL : Dans les secteurs concernés par les périmètres de protection des captages se référer à l'article 9 des dispositions générales.

Article Ue 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ue 1.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, et autorisation si elles sont directement liées aux équipements d'intérêt collectif admis sur la zone.
- Les annexes à l'habitation telles que définies dans les Dispositions Générales dans la limite de 4m de hauteur et à proximité immédiate de l'habitation, et si elles constituent un complément fonctionnel aux habitations autorisées sur la zone.
- Les constructions à usage de logement si elles sont destinées à loger ou à abriter des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve que l'habitation soit intégrée ou accolée à la construction à usage d'équipement et si elle ne dépasse pas 80 m² de surface de plancher.
- Les constructions à usage de stationnement public.

RAPPEL : Zone concernée par les périmètres de protection des captages se référer à l'article 9 des dispositions générales.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ue 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

- 3) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public avec un retrait de 5 m par rapport à l'alignement.

VOIRIE :

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

Article Ue 4 - Desserte par les réseaux

EAU :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire.

Les effluents, autres que les eaux usées domestiques devront faire l'objet d'un prétraitement avant déversement dans le réseau. Ce déversement est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Leur déversement est interdit dans le milieu naturel.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés...). Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, les eaux pluviales doivent être rejetées sur le tènement, avec adaptation au milieu récepteur et selon la réglementation en vigueur. En cas d'impossibilité technique, le rejet dans le réseau public existant peut être envisagé après avis du service gestionnaire compétent.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. L'ensemble des réseaux doit être enterré sauf en cas d'impossibilité technique. Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

GAZ :

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété. Dans tous les cas, elles devront être accessibles depuis la voirie.

Article Ue 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

L'implantation est libre.

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

L'implantation est libre.

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

Non réglementé.

Article Ue 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol.

Article Ue 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère à partir du sol naturel avant travaux est limitée à 10 m
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Article Ue 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ue 12 – Stationnement

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

Article Ue 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 6 places.

Article Ue 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

Article Ue 15 – Performances énergétiques et environnementales

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ue 16 – Communications électroniques

Les extensions de tous les réseaux de communications électroniques doivent être enterrées ou dissimulées en façade. Dans les lotissements et opérations d'ensemble, ils seront obligatoirement enterrés. Les nouveaux secteurs d'habitat doivent prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ui

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'un secteur réservé aux activités économiques commerciales, artisanales, industrielles ou de services.

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

Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des activités de type artisanal, industriel, de bureaux et de services, de commerce, d'entrepôts commerciaux sont interdites en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article Ui 2 du présent règlement.

Tous les locaux à usage d'activité susceptibles d'entraîner, pour le voisinage, des incommodités (telles que bruit, odeur...), ou de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, sont interdits. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Secteur de risques : Dans les secteurs de risques, toutes les occupations et utilisations du sol doivent en outre respecter les dispositions du PPRi et de l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

RAPPEL : Dans les secteurs concernés par les périmètres de protection des captages se référer à l'article 9 des dispositions générales.

Article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone, et si elles sont intégrées au volume d'un bâtiment à usage d'activités. La surface de plancher à usage d'habitation ne pourra dépasser 80 m².

Les constructions à usage d'équipement collectif sont autorisées.

Secteur de risques : Dans les secteurs de risques, toutes les occupations et utilisations du sol doivent en outre respecter les dispositions du PPRi et de l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

RAPPEL : zone concernée par les périmètres de protection des captages se référer à l'article 9 des dispositions générales.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ui 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

- 3) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public ou avec un retrait de 5 m par rapport à l'alignement.

VOIRIE :

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

Article Ui 4 - Desserte par les réseaux

RAPPEL : Dans les secteurs concernés par les périmètres de protection des captages se référer à l'article 9 des dispositions générales.

EAU :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. Les effluents, autres que les eaux usées domestiques devront faire l'objet d'un prétraitement avant déversement dans le réseau. Ce déversement est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Leur déversement est interdit dans le milieu naturel.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés...). Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, les eaux pluviales doivent être rejetées sur le tènement, avec adaptation au milieu récepteur et selon la réglementation en vigueur. En cas d'impossibilité technique, le rejet dans le réseau public existant peut être envisagé après avis du service gestionnaire compétent.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

L'ensemble des réseaux doit être enterré sauf en cas d'impossibilité technique.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

GAZ :

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

Article Ui 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

L'implantation est libre.

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

L'implantation est libre.

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

Non réglementé

Article Ui 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol.

Article Ui 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère à partir du sol naturel avant travaux est limitée à 10 m
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Article Ui 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ui 12 - Stationnement

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

Article Ui 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 6 places.

Article Ui 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

Article Ui 15 – Performances énergétiques et environnementales

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ui 16 – Communications électroniques

Non réglementé

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Les zones 2AU sont des zones à urbaniser à long terme, après une modification ou une révision du plan local d'urbanisme.

Les zones 1AU sont des zones à urbaniser à court ou moyen terme. Sont classés ainsi les nouveaux secteurs de la commune destinés à être urbanisés.

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS « 1AU »

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Les zones 1AU sont urbanisables à court ou moyen terme. L'urbanisation de ces zones est admise dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des zones 1AU sauf stipulations contraires.

Avertissements :

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comporter des prescriptions plus restrictives que le présent règlement.

La zone dite des « Ancayras nord » est soumise aux dispositions de l'article L.123-1-5-16° du Code de l'urbanisme. Se reporter aux orientations d'aménagement et de programmation pour connaître le détail du programme de logements. La zone est découpée en sous-secteurs de type 1AUa, 1AUb, 1AUc et 1AUd. Le secteur 1AUa est immédiatement urbanisable. Les secteurs 1AUb et suivants seront ouverts à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation de la voie de desserte principale. En application de l'article L.123-1-5-16°, 40% (au minimum) de logements locatifs (dont un minimum de 50% en locatif social) devront être réalisés sur les opérations d'habitats individuels denses et collectifs. Cette règle sera à appliquer à chaque tranche d'aménagement (1AUa, 1AUb, 1AUc et 1AUd).

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

Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2) Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3) Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 1AU 2.
- 4) Les constructions à usage :
 - agricole,
 - d'entrepôt,
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone, sauf celles autorisées à l'article 2,
 - d'activité industrielle,
 - d'activité commerciale.
- 5) Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
 - les garages collectifs de caravanes.
- 6) L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

RAPPEL : Dans les secteurs concernés par les périmètres de protection des captages se référer à l'article 9 des dispositions générales.

Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1AU 1, si elles se réalisent sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble et dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation définies pour chaque secteur. Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.
- Les annexes à l'habitation telles que définies dans les Dispositions Générales dans la limite de 4 m de hauteur et dans la limite de 30 m² de surface de plancher et si elles ne sont pas intégrées ou accolées à la construction principale. Leur surface n'est pas limitée en cas d'intégration ou d'accolement au volume principal.
- Les constructions à usage de stationnement public.
- Les antennes nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif sous réserve de ne pas être visibles du domaine public.

Application de l'article L.123-1-5-16° du Code de l'urbanisme:

En application de l'article L.123-1-5-16°, 40% (au minimum) de logements locatifs (dont un minimum de 50% en locatif social) devront être réalisés sur les opérations d'habitats individuels denses et collectifs. Cette règle s'applique à chaque tranche d'aménagement (1AUa, 1AUb, 1AUc et 1AUd).

RAPPEL : Dans les secteurs concernés par les périmètres de protection des captages se référer à l'article 9 des dispositions générales.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article 1AU 3 - Accès et voirie

Se reporter aux orientations d'aménagement et de programmation qui peuvent comporter des prescriptions et des recommandations supplémentaires à celles énoncées ci-dessous.

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

RAPPEL : Dans les secteurs concernés par les périmètres de protection des captages se référer à l'article 9 des dispositions générales.

EAU :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. Les effluents, autres que les eaux usées domestiques devront faire l'objet d'un prétraitement avant déversement dans le réseau. Ce déversement est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Leur déversement est interdit dans le milieu naturel.

Exception s'appliquant à la parcelle 279 secteur des Eglantiers : compte tenu de l'absence de réseau d'assainissement collectif sur ce secteur, les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome. Les effluents, autres que les eaux usées domestiques devront faire l'objet d'un traitement spécifique adapté à la nature des effluents. Aucun rejet dans le milieu naturel n'est admis.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés...). Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, les eaux pluviales doivent être rejetées sur le tènement, avec adaptation au milieu récepteur et selon la réglementation en vigueur. En cas d'impossibilité technique, le rejet dans le réseau public existant peut être envisagé après avis du service gestionnaire compétent.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type

séparatif.

ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

L'ensemble des réseaux doit être enterré sauf en cas d'impossibilité technique.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

GAZ :

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété. Dans tous les cas, elles seront accessibles depuis la voirie.

Article 1AU 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter aux orientations d'aménagement et de programmation pour connaître les dispositions applicables à chaque secteur.

Les constructions doivent s'implanter en limite de propriété ou avec un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures. Pour les annexes, la longueur des constructions sur limites n'excédera pas 6 m.

Implantation des piscines : L'implantation des piscines doit respecter un retrait minimal de 1.50 m (bord du bassin) par rapport à l'alignement existant.

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

Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se reporter aux orientations d'aménagement et de programmation pour connaître les dispositions applicables à chaque secteur.

Implantation sur limite :

- 1) Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, si la hauteur sur limite, n'excède pas 4 m.
- 2) La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si :
 - a. deux constructions sont édifiées simultanément en limite, de façon contiguë, en ordre continu,
 - b. ou si la construction vient s'accoler, sur limite, à une construction existante de hauteur équivalente,
- 3) pour les équipements publics quelle que soit la hauteur.

Implantation en retrait : Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : le retrait est au minimum de 4 m sauf pour les limites biaisées existantes.

Implantation des piscines : L'implantation des piscines doit respecter un retrait minimal de 1.50 m (bord du bassin). Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

DISPOSITIONS GENERALES : Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Se reporter aux orientations d'aménagement et de programmation pour connaître les dispositions applicables à chaque secteur.

Article 1AU 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol.

Article 1AU 10 - Hauteur maximum des constructions

Implantation sur limite :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, si la hauteur sur limite, n'excède pas 4 m.

La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si :

- deux constructions sont édifiées simultanément en limite, de façon contiguë, en ordre continu,
- si la construction vient s'accoler, sur limite, à une construction existante de hauteur équivalente,
- pour les équipements publics quelle que soit la hauteur.

La hauteur maximal des constructions, mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère à partir du sol naturel avant travaux est limitée à 6m avec un nombre de niveaux ne pouvant dépasser R+1.

- La hauteur des constructions à usage d'annexe est limitée à 4m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Article 1AU 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions et aux orientations d'aménagement et de programmation pour connaître les dispositions applicables à chaque secteur.

Article 1AU 12 - Stationnement

Se reporter aux orientations d'aménagement et de programmation pour connaître les dispositions applicables à chaque secteur.

Article 1AU 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Se reporter aux orientations d'aménagement et de programmation pour connaître les dispositions applicables à chaque secteur.

Article 1AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

Article 1AU 15 - Performances énergétiques et environnementales

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article 1AU 16 - Communications électroniques

Les extensions de tous les réseaux de communications électroniques doivent être enterrées ou dissimulées en façade. Dans les lotissements et opérations d'ensemble, ils seront obligatoirement enterrés. Les nouveaux secteurs d'habitat doivent prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS «2AU »

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation à long terme, non constructible en l'état actuel du PLU.

Il peut être urbanisé à l'occasion d'une révision ou d'une modification du plan local d'urbanisme.

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

Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article 2AU 2 sont interdites.

Article 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des Services Publics, ont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol, strictement liés aux occupations et utilisations de sol autorisés.
- Les démolitions.
- Les ouvrages techniques, constructions, installations, nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils ne dénaturent pas le caractère des lieux, et s'ils sont rendus indispensables par des nécessités techniques.

RAPPEL : Dans les secteurs concernés par les périmètres de protection des captages se référer à l'article 9 des dispositions générales.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article 2AU 3 – Accès et voirie

Non réglementé.

Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 2AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation est libre.

Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation est libre.

Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2AU 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 2AU 10 - Hauteur maximum des constructions

Non réglementé.

Article 2AU 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Non réglementé.

Article 2AU 12 – Stationnement

Non réglementé.

Article 2AU 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs- Plantations

Non réglementé.

Article 2AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article 2AU 15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 2AU 16 - Communications électroniques

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Trois secteurs agricoles ont été mise en place :

- Le secteur A pouvant recevoir les constructions liées à l'exploitation agricole et les extensions et annexes des habitations existantes,
- Le secteur Aa inconstructible en raison des sensibilités paysagères fortes (coteaux).
- Le secteur Ah correspondant au bâti diffus sans vocation agricole

Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, sur laquelle sont présents des habitats diffus, ou groupe d'habitats, sans vocation agricole.

La zone A est concernée par les périmètres de protection des captages, se référer à l'article 9 des dispositions générales.

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

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites. Dans les secteurs concernés par les périmètres de protection des captages se référer à l'article 9 des dispositions générales.

Secteur de risques : Dans les secteurs de risques, toutes les occupations et utilisations du sol doivent en outre respecter les dispositions du PPRi et de l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des Services Publics, sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sous les conditions suivantes :
 - o Les entrepôts et stockages agricoles sont limités à 500 m² de surface de plancher pour la partie non enterrée des constructions. Les caves, celliers, stockages agricoles enterrés ne sont pas limités.
 - o Les annexes à l'habitation du siège d'exploitation dans la limite de 4 m de hauteur.
 - o Les installations classées pour la protection de l'environnement strictement agricoles.
- Pour les habitations existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande :
 - o Leur aménagement dans le volume bâti existant dans la limite de 250l² de surface de plancher.
 - o L'extension des constructions à usage d'habitation ou en vue d'un tel usage dans la limite de 75m² de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans pouvoir excéder une surface de plancher totale de 250m².
- Les annexes aux habitations existantes dans la limite de 4m de hauteur au faitage et de 30 m² de surface de plancher et à condition qu'elles soient implantées à moins de 30 m de l'habitation.
- Les piscines à condition qu'elles constituent un complément à une habitation existante et soient implantées à moins de 30 m de celle-ci et dans la limite de 50m² de bassin.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussement de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les démolitions.
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Les antennes nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif sous réserve de s'intégrer au site.
- La réhabilitation, dans le volume existant et sans changement de destination, des cabanons agricoles, et chapelles repérés sur le plan de zonage et protégés au titre de L123.1.5.7 du code de l'urbanisme.

Secteur de risques : Dans les secteurs de risques, toutes les occupations et utilisations du sol doivent en outre respecter les dispositions du PPRi et de l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

RAPPEL : *Dans les secteurs concernés par les périmètres de protection des captages se référer à l'article 9 des dispositions générales.*

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Notamment aucun accès direct des parcelles sur la RD 86 n'est autorisé.
- 3) Le long des voies départementales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

RAPPEL : Dans les secteurs concernés par les périmètres de protection des captages se référer à l'article 9 des dispositions générales.

EAU :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

- En présence d'un réseau d'assainissement collectif :
Le raccordement au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire. Les effluents, autres que les eaux usées domestiques devront faire l'objet d'un prétraitement avant déversement dans le réseau. Ce déversement est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Leur déversement est interdit dans le milieu naturel.

- En l'absence de réseau public d'assainissement :
Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome. Les effluents, autres que les eaux usées domestiques devront faire l'objet d'un traitement spécifique adapté à la nature des effluents. Aucun rejet dans le milieu naturel n'est admis.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public, les fossés et les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés...). Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, les eaux pluviales

doivent être rejetées sur le tènement, avec adaptation au milieu récepteur et selon la réglementation en vigueur. En cas d'impossibilité technique, le rejet dans le réseau public existant peut être envisagé après avis du service gestionnaire compétent.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Seules les constructions à usage d'activités agricoles admises dans la zone pourront ne pas être raccordées au réseau électrique si elles assurent leur propre production d'énergie (énergie renouvelable),

L'ensemble des réseaux doit être enterré sauf en cas d'impossibilité technique.

GAZ :

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété. Dans tous les cas, elles devront être accessibles depuis la voirie.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

La surface doit être adaptée à la forme de la parcelle, à la topographie et à la nature du sol, pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur.

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Cette règle peut ne pas être exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les annexes. En revanche, elle s'applique pour les extensions des bâtiments existants.

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

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives à condition que la hauteur sur limite ne dépasse pas 4m. Si les constructions ne sont pas implantées sur limite le retrait minimal est de 4m y compris pour les piscines.

Cette règle peut ne pas être imposée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

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

Non réglementé.

Article A 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel avant construction à l'égout de toiture ne doit pas excéder :

- 9 m pour les constructions à usage agricole.
- 4 m au faitage pour les constructions à usage d'annexe.
- 6 m pour les constructions à usage d'habitation et les autres constructions à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.

Des dérogations à cette limite de hauteurs sont autorisées en cas d'extension pour se conformer à la hauteur d'un bâtiment existant dont la hauteur dépasserait 6m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Article A 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article A 12 – Stationnement

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

Article A 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Des rideaux de végétation sont obligatoires afin de masquer les constructions ou installations agricoles à usage d'élevage hors sol. Ils seront composés d'arbres à haute tige d'essence locale, excluant les conifères. Des rideaux de végétation peuvent être imposés pour les autres bâtiments à usage agricole.
- 2) Les clôtures végétales seront constituées d'essences variées composées d'espèces caduques.

Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de COS.

Article A 15 – Performances énergétiques et environnementales

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article A 16 – Communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Aa

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, correspondant au coteau viticole, présentant des sensibilités paysagères importantes, interdisant toute construction.

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

Article Aa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites. :

- Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article Aa2 .
- Les éoliennes.

Article Aa 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des Services Publics :

- Les démolitions,
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques,
- La reconstruction sans changement de destination des bâtiments agricoles dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation,
- La réhabilitation, dans le volume existant et sans changement de destination, des cabanons agricoles, et chapelles, repérés sur le plan de zonage et protégés au titre de L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Aa 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Notamment aucun accès direct des parcelles sur la RD 86 n'est autorisé.
- 3) Le long des voies départementales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article Aa 4 - Desserte par les réseaux

EAU :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

- En présence d'un réseau d'assainissement collectif :

Le raccordement au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire.

Les effluents, autres que les eaux usées domestiques devront faire l'objet d'un prétraitement avant déversement dans le réseau. Ce déversement est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Leur déversement est interdit dans le milieu naturel.

- En l'absence de réseau public d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome. Les effluents, autres que les eaux usées domestiques devront faire l'objet d'un traitement spécifique adapté à la nature des effluents. Aucun rejet dans le milieu naturel n'est admis.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public, les fossés et les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés...). Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, les eaux pluviales doivent être rejetées sur le tènement, avec adaptation au milieu récepteur et selon la réglementation en vigueur. En cas d'impossibilité technique, le rejet dans le réseau public existant peut être envisagé après avis du service gestionnaire compétent.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Seules les constructions à usage d'activités agricoles admises dans la zone pourront ne pas être raccordées au réseau électrique si elles assurent leur propre production d'énergie (énergie renouvelable).

L'ensemble des réseaux doit être enterré sauf en cas d'impossibilité technique.

GAZ :

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

Article Aa 5 - Caractéristiques des terrains

La surface doit être adaptée à la forme de la parcelle, à la topographie et à la nature du sol, pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur.

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Cette règle peut ne pas être exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les annexes. En revanche, elle s'applique pour les extensions des bâtiments existants.

Article Aa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparative

Le retrait minimal est de 4 m.

Cette règle peut ne pas être imposée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

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

Non réglementé.

Article Aa 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article Aa 10 - Hauteur maximum des constructions

Dans le cas de la réhabilitation des cabanons autorisée à l'article 2 aucune surélévation n'est admise. La hauteur initiale doit être conservée.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Article Aa 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Aa 12 – Stationnement

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

Article Aa 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Des rideaux de végétation sont obligatoires afin de masquer les constructions ou installations agricoles à usage d'élevage hors sol. Ils seront composés d'arbres à haute tige d'essence locale, excluant les conifères. Des rideaux de végétation peuvent être imposés pour les autres bâtiments à usage agricole.
- 2) Les clôtures seront constituées d'essences variées composées d'espèces caduques.

Article Aa14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de COS.

Article Aa 15 – Performances énergétiques et environnementales

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Aa 16 – Communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ah

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, sur laquelle sont présents des habitats diffus, ou groupe d'habitats, sans vocation agricole.

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

Article Ah 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

Dans les secteurs concernés par les périmètres de protection des captages se référer à l'article 9 des dispositions générales.

Article Ah 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des Services Publics :

- Les constructions, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les abris en bois pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20 m² et d'une hauteur au faîtage de 3,50 m au maximum. L'implantation de ces constructions sera sur limites parcellaires, ou adossées aux haies et boisements existants.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne pour la circulation.
- Les antennes nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif sous réserve de s'intégrer au site.
- Pour les habitations existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande :
 - leur aménagement dans le volume bâti existant dans la limite de 250 m² de surface de plancher.
 - l'extension des constructions à usage d'habitation ou en vue d'un tel usage dans la limite de 75 m² de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans pouvoir excéder une surface de plancher totale de 250 m².
- Les annexes à l'habitation dans la limite de 4m de hauteur au faîtage et de 30 m² de surface de plancher.

Rappel pour les zones soumises aux risques d'inondation (PSS)

- 1) *Pour les terrains exposés à un risque fort (hauteur d'eau supérieure à 1 mètre par rapport à la cote de référence):*
 - *Les constructions neuves sont interdites.*
 - *Les extensions et les aménagements des constructions existantes sont autorisées au dessus de la cote de référence ainsi que les changements de destination*
- 2) *Pour les terrains exposés à un risque inondation modéré (hauteur d'eau inférieure à 1 mètre par rapport à la cote de référence) :*
 - *Lorsque le terrain est situé à moins de 1 mètre au dessus de la cote de la crue de référence (crue de 1856), l'aménagement, le changement de destination de bâtiments existants, et les constructions nouvelles autorisés dans la zone sont possibles à condition que le plancher du niveau habitable soit situé au dessus de cette cote.*
- 3) *Pour tous les terrains situés dans la zone inondable quelque soit le niveau de risque, les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie.*

RAPPEL : Dans les secteurs concernés par les périmètres de protection des captages se référer à l'article 9 des dispositions générales.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ah 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Notamment aucun accès direct des parcelles sur la RD 86 n'est autorisé.
- 3) Le long des voies départementales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article Ah 4 - Desserte par les réseaux

RAPPEL : Dans les secteurs concernés par les périmètres de protection des captages se référer à l'article 9 des dispositions générales.

EAU :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

- En présence d'un réseau d'assainissement collectif :

Le raccordement au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire. Les effluents, autres que les eaux usées domestiques devront faire l'objet d'un prétraitement avant déversement dans le réseau. Ce déversement est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Leur déversement est interdit dans le milieu naturel.

- En l'absence de réseau public d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome. Les effluents, autres que les eaux usées domestiques devront faire l'objet d'un traitement spécifique adapté à la nature des effluents. Aucun rejet dans le milieu naturel n'est admis.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public, les fossés et les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés...). Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, les eaux pluviales doivent être rejetées sur le tènement, avec adaptation au milieu récepteur et selon la réglementation en vigueur. En cas d'impossibilité technique, le rejet dans le réseau public existant peut être envisagé après avis du service gestionnaire compétent.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Seules les constructions à usage d'activités agricoles admises dans la zone pourront ne pas être raccordées au réseau électrique si elles assurent leur propre production d'énergie (énergie renouvelable),

L'ensemble des réseaux doit être enterré sauf en cas d'impossibilité technique.

GAZ :

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété. Dans tous les cas, elles devront être accessibles depuis la voirie.

Article Ah 5 - Caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface doit être adaptée à la forme, à la topographie de la parcelle et à la nature du sol pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur.

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Cette règle peut ne pas être exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les annexes. En revanche, elle s'applique pour les extensions des bâtiments existants.

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

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives à condition que la hauteur sur limite ne dépasse pas 4 m. Si les constructions ne sont pas implantées sur limite le retrait minimal est de 4 m y compris pour les piscines.

DISPOSITIONS GENERALES : Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif.

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

Non réglementé

Article Ah 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'emprise au sol.

Article Ah 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale est fixée à :

- 4 m au faîtage pour les constructions à usage d'annexe.
- 6 m pour les constructions à usage d'habitation autorisées et les autres constructions à l'égout de la toiture ou à l'acrotère. Des dérogations à cette limite de hauteur sont autorisées en cas d'extension pour se conformer à la hauteur d'un bâtiment existant dont la hauteur dépasserait 6m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Article Ah 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ah 12 – Stationnement

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

Article Ah 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) Les clôtures seront constituées d'essences variées composées d'espèces caduques excluant les conifères.

Article Ah 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

Article Ah 15 – Performances énergétiques et environnementales

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ah 16 – Communications électroniques

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels

Elle comporte un secteur, délimité au plan par un périmètre, appartenant au domaine concédé de la CNR admettant sous conditions les constructions et occupations liées à l'activité de la CNR.

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

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

Dans les secteurs concernés par les périmètres de protection des captages se référer à l'article 9 des dispositions générales.

Secteur de risques : Dans les secteurs de risques, toutes les occupations et utilisations du sol doivent en outre respecter les dispositions du PPRi et de l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des Services Publics :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les abris en bois pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20 m² et d'une hauteur au faitage de 3,50 m au maximum. L'implantation de ces constructions sera sur limites parcellaires, ou adossées aux haies et boisements existants.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne pour la circulation.
- Les antennes nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif sous réserve de s'intégrer au site.

Dans le périmètre concédé de la CNR sont autorisés

- les constructions, les ouvrages et les installations nécessaires à des équipements collectifs, ou à des services publics, notamment en lien avec des aménagements pour la pratique des loisirs.
- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, l'exploitation, et le renouvellement des ouvrages de la CNR et en général toutes celles réalisées par la CNR dans le cadre de la concession à but multiple, qu'elle a reçue de l'Etat.

Secteur de risques : Dans les secteurs de risques, toutes les occupations et utilisations du sol doivent en outre respecter les dispositions du PPRi et de l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

RAPPEL : *Dans les secteurs concernés par les périmètres de protection des captages se référer à l'article 9 des dispositions générales.*

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette

sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Notamment aucun accès direct des parcelles sur la RD 86 n'est autorisé.
- 3) Le long des voies départementales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et les véhicules de service.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

RAPPEL : *Dans les secteurs concernés par les périmètres de protection des captages se référer à l'article 9 des dispositions générales.*

EAU :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

- En présence d'un réseau d'assainissement collectif :

Le raccordement au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire. Les effluents, autres que les eaux usées domestiques devront faire l'objet d'un prétraitement avant déversement dans le réseau. Ce déversement est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Leur déversement est interdit dans le milieu naturel.

- En l'absence de réseau public d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome. Les effluents, autres que les eaux usées domestiques devront faire l'objet d'un traitement spécifique adapté à la nature des effluents. Aucun rejet dans le milieu naturel n'est admis.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public, les fossés et les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés...). Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, les eaux pluviales doivent être rejetées sur le tènement, avec adaptation au milieu récepteur et selon la réglementation en vigueur. En cas d'impossibilité technique, le rejet dans le réseau public existant peut être envisagé après avis du service gestionnaire compétent.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

L'ensemble des réseaux doit être enterré sauf en cas d'impossibilité technique.

GAZ :

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface doit être adaptée à la forme, à la topographie de la parcelle et à la nature du sol pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur.

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Cette règle peut ne pas être exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les annexes. En revanche, elle s'applique pour les extensions des bâtiments existants.

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

Le retrait minimal est de 4 m.

Les abris pour animaux seront implantés sur limite parcellaire, ou adossés aux haies et boisements existants.

DISPOSITIONS GENERALES : Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif.

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

Non réglementé

Article N 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article N 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale est fixée à :

- 4 m au faîtage pour les constructions à usage d'annexe.
- 6 m pour les constructions à usage d'habitation autorisées et les autres constructions à l'égout de la toiture ou à l'acrotère. Des dérogations à cette limite de hauteur sont autorisées en cas d'extension pour se conformer à la hauteur d'un bâtiment existant dont la hauteur dépasserait 6m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Article N 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article N 12 – Stationnement

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

Article N 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130 -1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) Les clôtures seront constituées d'essences variées composées d'espèces caduques excluant.

Article N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

Article N 15 – Performances énergétiques et environnementales

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article N 16 – Communications électroniques

Non réglementé

TITRE VI - Aspect extérieur des constructions (Article 11)

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

Rappel

- Conformément à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »
- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1.1 / Aspect

L'aspect et l'implantation des constructions (y compris les piscines, leurs aménagements et les vérandas) doivent être en harmonie et s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type étranger aux lieux avoisinants sont interdites.

1.2/ Enduits et couleurs des façades

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage local, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...

Les enduits doivent respecter la palette jointe en annexe sauf en cas d'extension de constructions ayant des façades blanches.

Les bardages doivent être en bois ou d'aspect bois.

Les abris de jardin non bâtis seront en bois ou d'aspect bois.

1.3/ Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

- les mouvements de sols non indispensables à la construction ou ne s'intégrant pas dans le paysage naturel ou bâti (ex : buttes de terres) ; le niveau du terrain naturel ne doit pas être modifié,
- les mouvements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Composition des talus :

La topographie du terrain naturel doit être respectée. Les niveaux de sol doivent s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Seuls les accès aux garages en sous-sol peuvent faire l'objet de dispositions particulières.

Les talus doivent être plantés.

1.4/ Clôtures en limite des voies et emprises publiques

Ces équipements doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation de travaux conformément au Code de l'Urbanisme.

Les murs et murets traditionnels existants sont, dans toute la mesure du possible, conservés et doivent être restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Les clôtures nouvelles doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf prescriptions particulières, zone 1AU Nord Ancayras. Si un pan donne sur le domaine public, il doit être enduit. Elles sont constituées d'un mur plein, d'un système à claire voie ou mixte dont la hauteur ne dépassera pas 1.80 m sur la voie publique,

Au-delà de 20 m de linéaire de murs, des pans coupés ou des éléments décoratifs ou architecturaux permettant de rompre la linéarité peuvent être exigés.

Les haies sont panachées et comportent de préférence des essences caduques, en cohérence

avec les orientations d'aménagement.

En zone agricole, seules les clôtures grillagées ou constituées de pierre non enduites sont autorisées.

1.5/ Eoliennes

Les éoliennes doivent s'intégrer dans le site.

1.6/ Panneaux solaires, antennes, paraboles et climatiseurs

Ces équipements doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation de travaux conformément au Code de l'Urbanisme. Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont fortement recommandés. Ils doivent être dans un pan parallèle à la pente du toit lorsque la toiture est en pente. Pour les toitures plates, toiture-terrasse la pose sur chassis est autorisée. Leur hauteur est limitée à 1m au-dessus du niveau fini de la dalle de couverture du toit plat.

En cas d'impossibilité technique, ils seront disposés sur la parcelle sur les espaces privatifs (cours, jardins...).

Les climatiseurs et échangeurs thermiques doivent être implantés, dans la mesure du possible, sur les espaces privatifs (cours, jardin...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade, ils sont interdits sur la façade donnant directement sur une voie ouverte à la circulation publique.

Les paraboles et antennes de toit doivent être au maximum dissimulées depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit. Leur implantation en façade ou sur les balcons visibles de la voie publique est proscrite, sauf impossibilité technique.

Il est rappelé que des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires pour les ensembles d'habitation.

1.7/ Les cuves de récupération d'eaux de pluie

Elles seront installées de la manière la plus discrète possible.

2) Prescriptions applicables aux constructions neuves

2.1/ Toitures

Les toitures doivent être de disposition simple et avoir au minimum deux pans par volume, dans le sens convexe. Leur pente doit être comprise entre 25 et 40 % avec un faitage, pour la toiture principale, réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures à une seule pente comprise entre 25 à 40% et les toits terrasses sont autorisés pour les constructions en rez-de-chaussée (RDC) et les annexes.

Pour les vérandas, les toitures avec une pente inférieure à 25% sont autorisées.

Cette règle ne s'applique pas pour les abris de jardin en bois préfabriqués.

Pour les constructions en R+1, les toits terrasses sont autorisés dans la limite de 1/3 de la projection horizontale de la toiture pour le volume en R+1.

Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les rez-de-chaussée (RDC) et les annexes. Pour les annexes, elles devront être de même nature que celles de la construction principale.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan, sauf impératif technique. Les toits plats ou mono-pentes sont autorisés en rez-de-chaussée.

En cas d'extension limitée, la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne et les corniches en débord de toiture doivent être conservées.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.). En R+1, les toits plats ne seront autorisés que dans la limite du tiers du volume concerné, pour la seule partie en R+1.

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectifs.

2.2/ Débords

Les toitures doivent avoir un débord hors tout compris entre 20 et 50 cm en façade. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, les débords sont les mêmes sur l'ensemble des pans.

2.3/ Type de couverture

A l'exception des toits terrasses, des vérandas et des abris de jardins préfabriqués, les pans des toitures doivent être couverts de tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations, de teinte naturelle brique ou ardoise.

2.4/ Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue sont interdites.

2.5/ Vérandas

Les toitures des vérandas peuvent être en matériaux sans ondulations.

3) Restauration, rénovation, extension, surélévation, modification des bâtiments existants

3.1/ Aspect

La restauration ou la rénovation des maisons anciennes doit respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural.

En ce qui concerne la transformation, en vue d'habitation, de bâtiments initialement à usage d'activité économique, l'architecture primitive du bâtiment devra transparaître au travers des modifications envisagées (conservation d'éléments caractéristiques : portails, sheds, cheminées, ouvertures, montoirs, etc). Les volumes principaux seront conservés ou mis en valeur, les orientations initiales seront respectées.

Les modifications ci-dessus pourront être traitées dans un esprit contemporain à la condition qu'elles aient pour effet de mettre en valeur ou de protéger les éléments ou le volume général du bâti existant.

3.2/ Murs

Les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) sont laissés de préférence apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé.

Les éléments caractéristiques des habitations traditionnelles doivent être préservés : génoises, encadrements de pierres...

3.3/ Ouvertures

Les proportions et les modénatures existantes doivent être respectées.

3.4/ Toitures

Les toitures peuvent conserver l'architecture existante ou se conformer aux règles du paragraphe 2.1.

Les toitures doivent être de disposition simple et avoir au minimum deux pans par volume, dans le sens convexe. Leur pente doit être comprise entre 25% et 40% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les rez-de-chaussée (RDC) et les annexes. Pour les annexes, elles devront être de même nature que celles de la construction principale.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan, sauf impératif technique. Les toits plats ou monopentes sont autorisés en rez-de-chaussée (RDC). En cas d'extension limitée, la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne et les corniches en débord de toiture doivent être conservées.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites. (chiens assis, jacobines, etc.). En R+1, les toits plats ne seront autorisés que dans la limite du tiers du volume concerné.

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectifs.

3.5/ Vérandas

Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant traditionnel.

Les toitures des vérandas peuvent être en matériaux sans ondulations. Pour les vérandas, les toitures des pans peuvent être inférieures à 25%.

4) Bâtiments agricoles et à usage d'activité

4.1 / Rappel des prescriptions générales

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage local, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...

Les couleurs des enduits et des toitures doivent être en harmonie avec celles des bâtiments environnants. Toutes les façades seront traitées de manière homogène et en harmonie entre elles.

4.2 / Toitures

La pente des toitures doit être comprise entre 25 % et 40 % dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les édicules doivent être limités en toiture.

4.3 / Bardages

Les bardages doivent être en bois et conserver un aspect bois.

4.4 / Type de couverture pour constructions en zones Ua et Ub

Les pans des toitures doivent être couverts de tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations, de teinte naturelle brique ou ardoise.