

Commune de PLUVET

Plan Local d'Urbanisme

3

Règlement

- PLU prescrit le 1^{er} octobre 2004
- PLU arrêté le 16 février 2007
- PLU approuvé le 30 novembre 2007

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de PLUVET.

ARTICLE 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

2.1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme énumérés à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme demeurent applicables à savoir :

Article R 111-2 : « 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, des ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R 111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111-15 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

2.2 - Les mesures de sauvegardes prévues aux articles L 111.9, L 111.10 et L 421.4 peuvent être appliquées.

2.3 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, dont la liste et la désignation sont données en annexe et reportées au plan des servitudes.

2.4 - Les dispositions applicables à la commune en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement font l'objet d'annexes sanitaires figurant au dossier.

ARTICLE 3 - DENOMINATION DES ZONES - ESPACES BOISES CLASSES - EMPLACEMENTS RESERVES

3.1 - Le territoire couvert par le Plan Local d'urbanisme est divisé en Zones qui peuvent comprendre des secteurs :

3.1.1 - Zones Urbaines

UA - Zone d'habitat correspondant au centre ancien

UB - Zone d'habitat discontinu correspondant aux extensions récentes

3.1.2- Zones ayant vocation à être urbanisées

2AU – Zone d'urbanisation plus lointaine subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme.

3.1.3 Zones à protéger

A - Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles où seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires, aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exploitation agricole et les changements de destination des bâtiments agricoles du fait de leur intérêt architectural ou patrimonial.

N - Zone naturelle.

Ces diverses zones figurent sur les documents graphiques. Certaines comportent des secteurs spécifiques.

Figurent également sur le plan de zonage les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout égard important entre la règle et l'autorisation accordée.

ARTICLE 5 - VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève des dispositions archéologiques de l'ordonnance n° 2004-178 du 20 février 2004. Cette ordonnance annule et remplace la loi du 27 septembre 1941. Elle est codifiée dans le code du patrimoine, partie législative.

Le décret n°2004-490 est relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive prises en application du titre II du livre V du Code du Patrimoine.

Le Préfet de Région –Service Régional de l'archéologie- doit être saisi systématiquement pour les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R 442-3-1 du Code de l'Urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L 122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L 621-9, 621-10 et 621-28 du Code du Patrimoine. La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire est modifiée par ces textes. Ainsi, l'article L 524-2 de ce même code (modifié par la loi 2004-804 du 9 août 2004), institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3000 m², des travaux affectant le sous-sol, qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme ou qui donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement et, dans les cas des autres types d'affouillement, ceux qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.

Les dispositions sur les découvertes fortuites, articles L 531-14 à L 531-16 du code du Patrimoine, s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un archéologue habilité. Tout contrevenant sera passible des peines prévues au Code pénal en application de la loi 80-832 du 15 juillet 1980 modifiée.

ARTICLE 6 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

La loi n° 95-74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat autorise un dépassement de coefficient d'occupation du sol (COS) dans la limite de 20 % pour les logements sociaux.

ARTICLE 7 – AIRES DE STATIONNEMENT

Les conditions de réalisation des aires de stationnement devront être conforme aux dispositions de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Z O N E U A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine où le bâti ancien est dominant, dans laquelle les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies et en ordre continu. Elle est destinée à la construction d'immeubles à usage d'habitation et de leurs dépendances ainsi qu'à la construction de bâtiments destinés à recevoir les commerces, bureaux et activités qui sont le complément naturel de l'habitation.

Dans l'ensemble de la zone UA, les démolitions sont soumises à autorisation préalable de démolir, en application des articles L 430-1 et R 123-13.5 du code de l'urbanisme.

Dans les zones inondables (UAi) s'appliqueront les dispositions particulières prévues dans le règlement du PPRI en cours d'élaboration.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1 - Sont soumis à autorisation

- a - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles
- b- les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

3- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage végétal ou minéral identifié par le PLU en application du 7° de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Les constructions à usage d'activités industrielles, les entrepôts commerciaux, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, les nouveaux bâtiments agricoles hormis les sièges existants et leurs extensions éventuelles.
- 2 - Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
- 3 - Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs
- 4 - Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 443.13, 2° du Code de l'Urbanisme.
- 5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 6 – Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.

Dans le secteur UAi situé en zone bleue (sous réserve des dispositions du règlement du PPRI) :

- La création d'établissements sensibles.
- La création de centres accueillant et/ou hébergeant spécifiquement des personnes à mobilité réduite.
- La création de sous-sols.
- La création de terrains aménagés spécialement pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les remblaiements sauf s'ils sont liés à des travaux de bâtiments et d'infrastructures de transports autorisés.
- Les digues et ouvrages assimilés, sauf pour la protection des lieux fortement urbanisés. Ces ouvrages n'ouvrent pas droit à l'urbanisation

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

1- Les constructions à usage d'activités commerciales et artisanales, les installations et travaux divers ne sont autorisés que dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants.

2- Les installations classées soumises à déclaration ne sont autorisées que si elles sont compatibles avec l'environnement et la sécurité d'un quartier à vocation principale d'habitation.

Dans le secteur UAi situé en zone bleue (sous réserve des dispositions du PPRI) :

Sont admis au-dessus de la cote de référence :

- L'extension des établissements sensibles.
- Les reconstructions si l'inondation n'est pas la cause du sinistre.
- La création et l'extension de constructions à usage de logements.
- Les constructions annexes et indépendantes des habitations telles qu'abris de jardin, piscine, ...
- La création de nouvelles aires de stockage si preuve est apportée qu'il est impossible de les implanter hors zone inondable. L'aménagement d'auvents sur ces aires de stockage est autorisé s'ils sont ouverts au moins sur tout un côté. La surface de stockage créée ne devra pas excéder 5000 m2.
- La création et l'extension de constructions à usage d'hébergement (hôtels, pensions de famille, ...).
- La création et l'extension des constructions existantes type commerce, artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux, établissements scolaires et sportifs.
- Les constructions, les installations et les équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qu'il soit apporté la preuve que l'extension ne puisse se faire hors zone inondable. Ces équipements seront accompagnés d'une limitation maximale de l'impact hydraulique et ne prévoient aucune occupation humaine permanente.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute demande d'accès doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie.

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers des voies publiques.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules de déneigement, de collecte des déchets puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

1 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 – Assainissement des eaux usées

- a) – Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- b) - A l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles et agricoles dans le système public d'assainissement est interdite.

3 – Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les eaux doivent :

- * soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,
- * soit absorbées en totalité sur le terrain.

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4- Electricité et téléphone

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes au réseau de base.

5- Ordures ménagères :

Toute opération d'habitat collectif, ou semi-collectif, doit être dotée d'emplacements spécialisés dimensionnés à l'opération réalisée afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères y compris pour la collecte sélective.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Dans le cas où les constructions s'implantent en retrait par rapport à l'alignement, ce retrait est au minimum de 3 mètres.

Reconstruction après sinistre autorisée sur les emprises existantes.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie.

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

1 - La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres).

2 - Lorsqu'un ordre continu ou semi-continu est possible, les constructions sont autorisées sur les limites latérales.

3- Les bâtiments annexes à usage de dépendance de moins de 50 m² peuvent être admis en limite séparative à condition que leur hauteur mesurée depuis le terrain naturel avant travaux jusqu'au faitage ne dépasse pas 4,50 mètres.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie.

4- La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

Sans disposition particulière.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale mesurée à partir du sol préexistant, avant terrassement, jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des cheminées, est fixée à 10 mètres.

Toutefois, pour les bâtiments situés en ordre continu ou semi-continu les hauteurs devront s'harmoniser au faitage et à l'égout du toit à 1 mètre près.

Les reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments existants sont autorisées.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1-Généralité

Les constructions respecteront les caractères traditionnels dominants en matière de formes et pentes de toitures, percements, teintes et matériaux.
Sont toutefois interdits tous éléments notoirement étrangers à la région.

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

L'aspect des constructions qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels (hangars, salle des fêtes,...) devra, par le jeu des formes, les techniques et les matériaux, exprimer une recherche traduisant de manière esthétique leur caractère fonctionnel et assurant leur bonne intégration au cadre bâti.

2-Toitures

Forme des toitures :

Les toitures seront à deux pans (avec croupes ou croupettes) ou en combinaison de toitures à deux pans. Leur pente reprendra la dominante du secteur.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les toitures-terrasses sont interdites pour les bâtiments principaux ; elles sont admises comme liaison entre toitures.

Matériaux de couverture :

Les matériaux de couverture seront de couleur brun-rouge.
Sont interdites les toitures brillantes et réfléchissantes.

Percements :

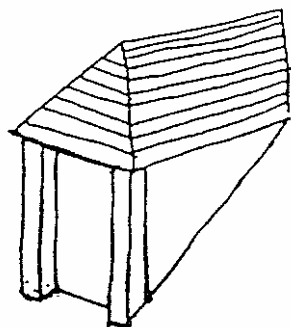
Sont autorisés :

Les lucarnes traditionnelles en bas de toiture, correspondant au caractère du bâtiment

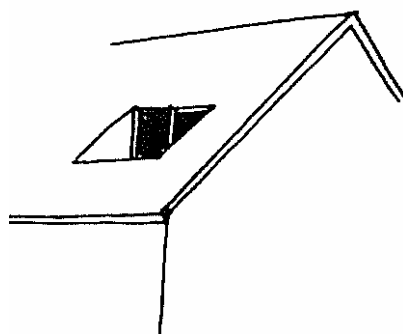
Les lucarnes dans le plan de la toiture.

Les tuiles de verre

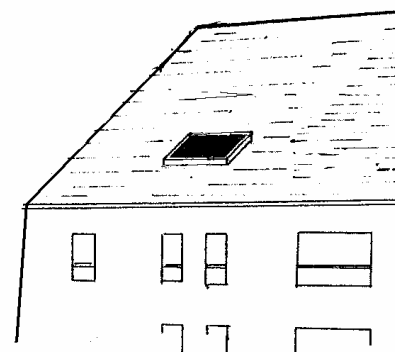
Les châssis rampants modernes lorsqu'ils n'influencent pas sur la perception des toitures depuis les voies ouvertes au public.



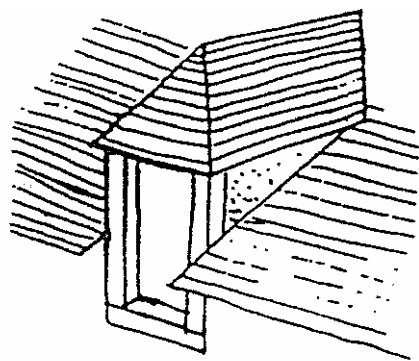
lucarne croupe



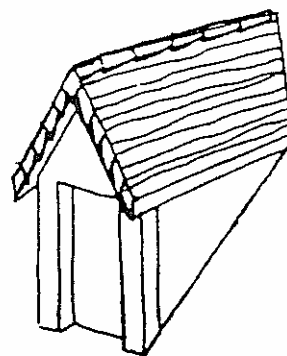
lucarne encastrée



Châssis ouvrant type velux



Lucarne pendante



lucarne deux pans.

3-Menuiseries

Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec les existantes (plus hautes que larges).

4-Façades

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.
Les ouvertures en façade seront plus hautes que larges.
Le blanc pur est interdit en façade.

5-Clôtures

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être simples.

Les clôtures maçonnées seront traitées en harmonie avec la maison.

La hauteur des clôtures est fixée de la manière suivante :

- Pour les clôtures sur le domaine public : 1,60 m maximum pour les clôtures maçonnées.
- Pour les clôtures en limite séparative : 2 mètres maximum pour les clôtures maçonnées.

La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum :

☞ Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement

☞ Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 place par tranche de 40 m² de plancher hors œuvre

☞ Pour les commerces courants :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher hors œuvre de vente et de réserves, les commerces de moins de 100 m² de surface de vente n'étant pas soumis à cette norme.

☞ Pour les établissements artisanaux :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher hors œuvre.

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

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont imposés.

Dans les espaces ou pour les éléments repérés aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1.7° sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère des ces espaces, ceux nécessaires à l'accueil du public ou à l'entretien de ces espaces.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond à la zone d'extension récente du village. Elle est destinée à la construction d'immeubles à usage d'habitation et de leurs dépendances ainsi qu'à la construction de bâtiments destinés à recevoir les activités qui sont le complément naturel de l'habitation.

Dans les secteurs inondables (UBi) s'appliqueront les dispositions particulières prévues dans le règlement du PPRI en cours d'élaboration.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

Sont soumis à autorisation

- a - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles
- b- Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 – Les bâtiments agricoles, les entrepôts,
- 2 - Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
- 3 - Les campings, caravanings et d'habitations légères de loisirs
- 4 - Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 443.13, 2° du Code de l'Urbanisme.
- 5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
- 6 – Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation

Dans le secteur UBi situé en zone bleue (sous réserve des dispositions du règlement du PPRI) :

- La création d'établissements sensibles.
- La création de centres accueillant et/ou hébergeant spécifiquement des personnes à mobilité réduite.
- La création de sous-sols.
- La création de terrains aménagés spécialement pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les remblaiements sauf s'ils sont liés à des travaux de bâtiments et d'infrastructures de transports autorisés.
- Les digues et ouvrages assimilés, sauf pour la protection des lieux fortement urbanisés. Ces ouvrages n'ouvrent pas droit à l'urbanisation

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

Les constructions à usage d'activités commerciales et artisanales, les installations et travaux divers ne sont autorisés que dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

Dans le secteur UBi situé en zone bleue (sous réserve des dispositions du PPRi) :

Sont admis au-dessus de la cote de référence :

- L'extension des établissements sensibles.
- Les reconstructions si l'inondation n'est pas la cause du sinistre.
- La création et l'extension de constructions à usage de logements.
- Les constructions annexes et indépendantes des habitations telles qu'abris de jardin, piscine, ...
- La création de nouvelles aires de stockage si preuve est apportée qu'il est impossible de les implanter hors zone inondable. L'aménagement d'auvents sur ces aires de stockage est autorisé s'ils sont ouverts au moins sur tout un côté. La surface de stockage créée ne devra pas excéder 5000 m².
- La création et l'extension de constructions à usage d'hébergement (hôtels, pensions de famille, ...).
- La création et l'extension des constructions existantes type commerce, artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux, établissements scolaires et sportifs.
- Les constructions, les installations et les équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qu'il soit apporté la preuve que l'extension ne puisse se faire hors zone inondable. Ces équipements seront accompagnés d'une limitation maximale de l'impact hydraulique et ne prévoiront aucune occupation humaine permanente.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute demande d'accès doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie.

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour y compris les véhicules de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

1 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 – Assainissement des eaux usées

- a) Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- b) A l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles ou agricoles dans le système public d'assainissement est interdite.

3 – Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les eaux doivent :

- * soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,
- * soit absorbées en totalité sur le terrain.

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4- Electricité et téléphone

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités équivalentes à celles adoptées dans le quartier environnant.

5- Ordures ménagères :

Toute opération d'habitat collectif, ou semi-collectif, doit être dotée d'emplacements spécialisés dimensionnés à l'opération réalisée afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères y compris pour la collecte sélective.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans disposition particulière.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies d'une distance minimum de 5 m de l'alignement existant ou à créer.

Toutefois, les pignons et les bâtiments annexes peuvent être implantés à l'alignement à condition que les accès directs sur la voie soient interdits.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- ☞ pour un groupe limité de 4 constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long des voies de desserte intérieures,
- ☞ pour l'extension d'un bâtiment existant à condition que celle-ci n'aggrave pas sa situation par rapport à la règle établie ci-dessus.

La reconstruction à l'identique après sinistre est admise sur l'emprise des fondations antérieures.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie).

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

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 minimum 4 mètres).

Toutefois, la réalisation simultanée de maisons jumelées sur limite séparative est autorisée.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie).

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

Sans réglementation particulière.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 30 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres.

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Généralité

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un plan local d'urbanisme :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des

bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

1) Implantation et volume :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

La couverture des bâtiments non publics doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux ou quatre versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments de terrasse. Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les appentis et abris de jardins.

2) Eléments de surface :

- ☞ L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- ☞ Les teintes des enduits doivent être en harmonie avec leur environnement. Le blanc pur en façade est interdit et les couleurs vives.
- ☞ Les bâtiments annexes (abris, garages,...) seront traités en harmonie et avec les mêmes teintes que la résidence principale.

3) Les clôtures :

Les clôtures maçonnées seront traitées en harmonie avec la maison.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être simples.

Les clôtures maçonnées seront traitées en harmonie avec la maison.

La hauteur des clôtures est fixée de la manière suivante :

- Pour les clôtures sur le domaine public : 1,60 m maximum pour les clôtures maçonnées.
- Pour les clôtures en limite séparative : 2 mètres maximum pour les clôtures maçonnées.

Les clôtures de fond de parcelle donnant sur le domaine agricole seront traitées sous forme de haie.

La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum (sous réserve du respect des conditions prévues par les articles L 123.2.1 et R 123.21 du code de l'urbanisme) : 2 places par logement dont 1 place hors clôture.

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

En cas de construction à usage d'activités ou de loisirs (piscine,...) susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles, des plantations d'accompagnement seront imposées sur les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives pour former écran.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme. Elle sera destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation. Elle conserve son caractère naturel, peu ou non équipé dans le cadre du présent plan local d'urbanisme. Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU.

Dans les secteurs inondables (2AU_i) s'appliqueront les dispositions particulières prévues dans le règlement du PPRI en cours d'élaboration.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

Sont soumis à autorisation

- a - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles
- b- Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les habitations et bâtiments d'activité sont interdits.

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

Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements à condition de respecter l'environnement.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute demande d'accès doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

Sans disposition particulière.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans disposition particulière.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies d'une distance de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Des reculs supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies d'accès et aux carrefours des voies publiques de manière à dégager la visibilité.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie).

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 minimum 4 mètres).

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie).

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans disposition particulière.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans disposition particulière.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans disposition particulière.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Sans disposition particulière.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CARACTERE DE LA ZONE

La destination principale de la zone A est la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace naturel. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole y sont autorisées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les travaux d'infrastructure et de superstructures y sont également autorisés.

Dans les zones inondables (Ai) s'appliqueront les dispositions particulières prévues dans le règlement du PPRI en cours d'élaboration.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1 - Sont soumis à autorisation

- a - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles
- b- Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7 ° de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- ☞ les habitations non agricoles,
- ☞ les équipements hôteliers,
- ☞ les équipements commerciaux et artisanaux,
- ☞ les bureaux et les services,
- ☞ les bâtiments industriels,
- ☞ les entrepôts,
- ☞ le stationnement de plus de dix unités ;
- ☞ les carrières.

Dans le secteur Ai situé en zone rouge (sous réserve des dispositions du PPRI approuvé) :

- La construction de logements neufs
- L'implantation des bâtiments d'élevage type « hors sol »

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

Dans la zone A :

- 1- Les activités touristiques rurales d'accueil du type gîtes ruraux, camping à la ferme, fermes auberges, ... ainsi que les bâtiments nécessaires à la transformation et la commercialisation de produits de la ferme dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire. Toutefois, les gîtes ruraux ne sont pas autorisés lorsqu'ils constituent un nouveau bâtiment séparé de l'habitation principale de l'agriculteur.
- 2- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole.
- 3- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement de la commune.
- 4- La reconstruction à l'identique après sinistre sans création de surface hors œuvre nette.
- 5- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Dans le secteur Ai situé en zone rouge (sous réserve des dispositions du PPRi) :

Sont admis au-dessus de la cote de référence :

- La surélévation de constructions existantes à usage de logement, sauf s'il y a création de nouveau logement.
- L'extension limitée à 20 m² d'emprise au sol (superficie totale accordée pour l'ensemble des permis déposés pour une habitation après approbation du PPRi).
- La surélévation des constructions existantes à usage d'hébergement à condition de ne pas augmenter la capacité d'hébergement.
- La surélévation des constructions existantes type commerces, artisanats, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux, établissements scolaires et sportifs, à condition de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées au risque.
- L'extension ou la création de bâtiments agricoles destinés à un élevage nécessitant la proximité des parcelles pour l'affouragement des animaux et liées à une délocalisation ou à une reprise des terrains agricoles sans bâtiments appropriés.

Ces extensions ou constructions ne sont autorisées que sous réserve que le projet ne puisse se faire hors zone inondable ou dans une zone d'aléa plus faible.

- Les reconstructions si l'inondation n'est pas la cause du sinistre et sous réserve qu'il n'y ait ni augmentation de l'emprise au sol, ni augmentation du nombre de personnes exposées (augmentation de la capacité d'accueil ou changement d'affectation des locaux), ni changement de destination, sauf si ce changement tend à réduire la vulnérabilité.
- Les constructions, les installations et les équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qu'il soit démontré techniquement (plan de situation du service public, cadastre, carte des aléas, ...) que le projet ne puisse se faire hors zone inondable ou dans une zone d'aléa plus faible. Ces équipements seront accompagnés d'une limitation maximale de l'impact hydraulique et ne prévoiront aucune occupation humaine permanente.
- Les installations d'épuration, s'il n'y a pas d'autres solutions

Dans le secteur Ai situé en zone bleue (sous réserve des dispositions du PPRi) :

Sont admis au-dessus de la cote de référence :

- L'extension ou la création de bâtiments agricoles destinés à un élevage nécessitant la proximité des parcelles pour l'affouragement des animaux et liées à une délocalisation ou à une reprise des terrains agricoles sans bâtiments appropriés.

Ces extensions ou constructions ne sont autorisées que sous réserve que le projet ne puisse se faire hors zone inondable ou dans une zone d'aléa plus faible.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute demande d'accès doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie.
Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

1 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées s'il existe.
A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées en retrait des emprises publiques selon les modalités suivantes :

- RN 5: 75 m de l'axe
- R.D : 15 m de l'axe
- Autres voies : 10 m de l'axe.

Toutefois, des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- s'il s'agit de l'extension d'un bâtiment existant, le recul minimum par rapport à l'alignement est ramené à 4 m;
- pour les constructions annexes sous réserve qu'elles ne gênent pas la visibilité sur la voie, ni la sécurité des accès,
- la reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Les constructions et installations occasionnant des nuisances, en particulier les installations classées doivent respecter un recul suffisant par rapport aux limites séparatives du tènement de telle sorte que le recul par rapport aux zones urbanisables d'habitation doit être au moins égal à la distance qui leur est imposée par la réglementation en vigueur.

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

Sans disposition particulière.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas fixé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres (8 m pour les constructions d'habitation) sauf les bâtiments spéciaux de type silo....

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

- ☞ L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- ☞ Les teintes des enduits et des menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement. Le blanc pur est interdit.
- Les toitures doivent être à deux pans non réfléchissants.

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

En cas de construction à usage d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles, des plantations d'accompagnement seront imposées sur les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives pour former écran.

Les espaces boisés ou les haies identifiés au PLU, tels qu'ils figurent au document graphique, doivent être reconstitués à l'identique en cas de coupe ou abattage.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

Z O N E N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N recouvre les espaces à protéger pour :

- ☞ sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique et écologique.

Le secteur Nh concerne des constructions isolées.
Le secteur Nci intéresse une gravière.

Dans les zones inondables (Ni, Nci, Nhi) s'appliqueront les dispositions particulières prévues dans le règlement du PPRi en cours d'élaboration.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1 - Sont soumis à autorisation

- a - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles
- b- Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Dans les espaces boisés non classés au PLU, mais soumis à la législation du défrichement en application du Code forestier, les défrichements sont soumis à autorisation.

3- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage végétal ou minéral identifié par le PLU en application du 7° de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites sauf les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Nh et Nhi sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol non visées à l'article N 2
Dans les secteur Ni et Nci situés en zone rouge du PPRi (sous réserve du règlement du PPRi):

- La construction de logements neufs.
- Les établissements sensibles.
- La création de centre accueillant et/ou hébergeant spécifiquement des personnes à mobilité réduite.
- Création de sous-sols (plancher sous le terrain naturel).
- Création de terrains aménagés spécialement pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- **Les remblaiements** sauf s'ils sont liés à des travaux de bâtiments et d'infrastructures de transports autorisés.

- Les digues **et** ouvrages assimilés, sauf pour la protection des lieux fortement urbanisés. Ces ouvrages n'ouvrent pas droit à l'urbanisation.
- Les clôtures sauf clôtures agricoles
- L'implantation de bâtiments d'élevage type « hors sol ».

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

Dans la zone N :

1 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ne sont autorisées que dans la mesure où elles s'intègrent à l'environnement.

2 – Les abris sommaires pour animaux à condition qu'ils restent ouverts sur 2 côtés et que leurs emprises au sol ne dépassent pas 20 m².

Dans le secteur Nh :

La reconstruction, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes sont autorisés dans la limite maximale de 30 % de la SHON initiale. Cette autorisation ne peut jouer qu'une fois à compter de l'approbation du PLU.

Les constructions annexes et indépendantes des habitations telles qu'abris de jardin, piscine,

Dans le secteur Nhi , zone bleue du PPRI (sous réserve du règlement du PPRI) :

- Les reconstructions si l'inondation n'est pas la cause du sinistre.
- La création et l'extension de constructions à usage de logements dans la limite maximale de 30 % de la SHON initiale. Cette autorisation ne peut jouer qu'une fois à compter de l'approbation du PLU.
- Les constructions annexes et indépendantes des habitations telles qu'abris de jardin, piscine, ...

Dans les secteurs Ni et Nci situé en zone rouge (sous réserve du règlement du PPRI)

Sont admis au-dessus de la cote de référence :

- La surélévation de constructions existantes à usage de logement, sauf s'il y a création de nouveau logement.
- L'extension limitée à 20 m² d'emprise au sol (superficie totale accordée pour l'ensemble des permis déposés pour une habitation après approbation du PPRI).
- La surélévation des constructions existantes à usage d'hébergement à condition de ne pas augmenter la capacité d'hébergement.
- La surélévation des constructions existantes type commerces, artisanats, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux, établissements scolaires et sportifs, à condition de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées au risque.
- L'extension ou la création de bâtiments agricoles destinés à un élevage nécessitant la proximité des parcelles pour l'affouragement des animaux et liées à une délocalisation ou à une reprise des terrains agricoles sans bâtiments appropriés.
Ces extensions ou constructions ne sont autorisées que sous réserve que le projet ne puisse se faire hors zone inondable ou dans une zone d'aléa plus faible.
- Les reconstructions si l'inondation n'est pas la cause du sinistre et sous réserve

qu'il n'y ait ni augmentation de l'emprise au sol, ni augmentation du nombre de personnes exposées (augmentation de la capacité d'accueil ou changement d'affectation des locaux), ni changement de destination, sauf si ce changement tend à réduire la vulnérabilité.

- Les constructions, les installations et les équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qu'il soit démontré techniquement (plan de situation du service public, cadastre, carte des aléas, ...) que le projet ne puisse se faire hors zone inondable ou dans une zone d'aléa plus faible. Ces équipements seront accompagnés d'une limitation maximale de l'impact hydraulique et ne prévoiront aucune occupation humaine permanente.
- Les installations d'épuration, s'il n'y a pas d'autres solutions.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute demande d'accès doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie.

ARTICLE N 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

1- Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordable au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2- Assainissement

Toute construction occasionnant des rejets d'effluents doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome, autorisé conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3- Eau pluviale

Les eaux pluviales doivent être :

- ☞ soit absorbées en totalité sur le tènement
- ☞ soit déversées vers le réseau collecteur s'il existe, ou à défaut, dirigées par des aménagements appropriés vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans disposition particulière.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées en retrait des emprises publiques selon les modalités suivantes :

- RN 5: 35 m de l'axe
- R.D : 15 m de l'axe
- Autres voies : 10 m de l'axe.

Toutefois, des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- s'il s'agit de l'extension d'un bâtiment existant, le recul minimum par rapport à l'alignement est ramené à 4 m;
- pour les constructions annexes sous réserve qu'elles ne gênent pas la visibilité sur la voie, ni la sécurité des accès,
- la reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 m.

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

Sans disposition particulière.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans disposition particulière.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas dépasser 9 mètres. La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

L'aspect d'ensemble de l'architecture des constructions et installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des masques boisés pourront être exigés pour accompagner les constructions autorisées.
Pour tout aménagement la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
Dans les espaces ou pour les éléments repérés aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1.7° sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère et ceux nécessaires à l'accueil du public ou à leur entretien.
La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementée.