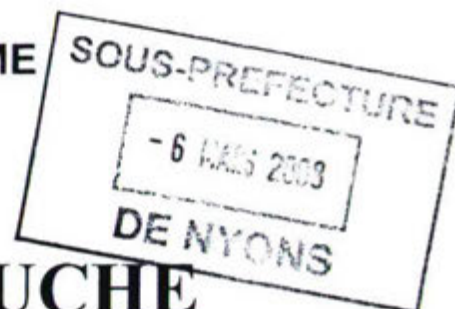


DEPARTEMENT DE LA DROME

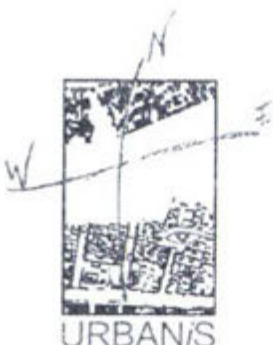


# COMMUNE D'ESPELUCHE

## Plan Local d'Urbanisme

Janvier 2008

### 4 – REGLEMENT

PROJET APPROUVE	Conseil Municipal du :	
Rectification objet		Date de mise à jour
 <p><b>URBANIS 17 rue Chabaud – 26 200 MONTELIMAR</b> Tel : 04 75 51 16 28</p>		

# SOMMAIRE

<b>TITRE I</b> .....	<b>3</b>
<b>DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>3</b>
<b>TITRE II</b> .....	<b>9</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	<b>9</b>
- La zone Ua	
- La zone Ud	
- La zone Ue	
<b>TITRE III</b> .....	<b>22</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU</b> .....	<b>22</b>
- La zone AUo	
- La zone AU	
<b>TITRE IV</b> .....	<b>29</b>
<b>DISPOSITIONS GENERALES AUX ZONES AGRICOLES</b> .....	<b>29</b>
- La zone A	
<b>TITRE V</b> .....	<b>34</b>
<b>DISPOSITIONS GENERALES AUX ZONES NATURELLES</b> .....	<b>34</b>
- La zone N	

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

## ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Espeluche y compris aux cours d'eau domaniaux ou non.

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

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales de l'Urbanisme définies au chapitre 1<sup>er</sup> du titre 1<sup>er</sup> des règles générales d'aménagement et d'urbanisme à l'exception des articles R 111.2, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21.

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme :

- ✓ Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols. La liste et la description de ces servitudes sont annexées au présent PLU.
- ✓ Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement,
- ✓ Les prescriptions architecturales édictées dans le cadre de la ZPPAUP.
- ✓ Les prescriptions nationales ou particulières fixées en applications des lois d'aménagement et d'urbanisme (article L 111.1.1 et L 121.10 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Les dispositions du règlement d'un lotissement durant une période de dix ans suivant l'autorisations dudit lotissement sauf exception prévue à l'article L 315.2.1 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment l'arrête du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation sont soumis à des normes d'isolement acoustique à l'intérieur des zones de bruit délimitées sur les plans de zonage du plan local d'urbanisme.
- ✓ Loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs.

Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'intervention foncière, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations éligibles des constructeurs.

La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques.



Cette loi prévoit notamment que par suite de travaux ou d'un fait quelconque la mise à jour d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au Maire de la commune intéressée qui doit transmettre à la Délégation Régionale des Antiquités Historiques ou selon le cas à la Délégation Régionale des Antiquités Préhistoriques.

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, agricoles et naturelles qui sont délimitées sur le document d'urbanisme.

**1- Les zones urbaines** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U », elles sont regroupées au titre II du présent règlement et comprennent :

- **La zone Ua** à caractère central très dense,
- **La zone Ud** dite d'habitat individuel implanté en groupe ou isolément,
- **La zone Ue** dite d'habitat individuel peu dense,

Il s'agit de zones déjà urbanisées ou de zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**2- Les zones à urbaniser** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « AU », elles sont regroupées au titre III du présent règlement et comprennent :

La zone AU stricte  
La zone AUo ouverte

**3- Les zones agricoles A** à protéger en raison du potentiel agricole, biologique ou économique des terres agricoles. Elles font l'objet du Titre IV du présent règlement et comportent trois sous secteurs :

- Secteur Ap de protection de cônes de vue
- Secteur Aa interdit à la construction de bâtiments agricoles

**3- Les zones naturelles et forestières N** 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. Elles font l'objet du titre IV du présent règlement et comprennent quatre sous secteurs :

- Secteur Nca de protection de captage
- Secteur Ne permettant l'accueil d'éoliennes
- Secteur Nj de jardins potagers
- Secteur NI de loisirs
- Secteur Nt réservé aux activités liées au tourisme
- Secteur Nz de grande valeur architecturale et paysagère

## ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles définies pour chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules des adaptations mineures aux règles des articles 3 à 13 de chaque zone peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé 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.

## ARTICLE 5 – RAPPELS REGLEMENTAIRES

Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation, doit, au préalable, obtenir un permis de construire sous réserve des dispositions des articles L422.1 à 422.5.

Le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires.

Toutefois, ce permis n'est pas exigé pour les ouvrages qui en raison de leur nature ou de leur très faible dimension ne peuvent être qualifiés de construction (articles L421.1 et R421.1).

En outre, certaines installations de faible dimension ou nécessaires au fonctionnement des services publics sont exemptées de permis de construire mais sont soumises à un régime déclaratif (article L422.2 du Code de l'Urbanisme).

La création d'un lotissement est subordonnée à l'autorisation de lotir définie par les articles R315.3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

*Conformément à l'article 3 de la loi du 19 juillet 1976, l'ouverture et l'exploitation des installations classées sont soumises à autorisation ou déclarations préalables.*

*L'ouverture et la mise en exploitation des carrières sont soumises à autorisation en application de l'article 106 du Code Minier (modifié par la loi 70.1 du 2 janvier 1970).*

Le stationnement pendant plus de trois mois d'une caravane isolée en dehors d'un terrain aménagé est soumis à l'autorisation définie par les articles R443.6 à R448-8-1 du Code de l'Urbanisme.



L'ouverture et l'aménagement d'un terrain de camping sont soumis à autorisation dès qu'il peut accueillir soit plus de vingt campeurs sous tente, soit plus de six tentes à la fois (article R 443.7 du Code de l'Urbanisme).

L'édification des clôtures est soumise à la déclaration dans les conditions prévues aux articles L 441.-1 à 441-3 du Code de l'Urbanisme.

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment peut être soumise à l'obtention d'un permis de démolir dans les cas et conditions définies par les articles L 430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Pour toutes opération d'aménagement ou d'extension de bâtiment admises dans les zones naturelles, on devra produire la preuve que l'existant mesure au moins 100 m<sup>2</sup> au sol et que les murs sont debout et les traces du toit visible avec photos à l'appui.

Dans les zones naturelles pour toute opération d'aménagement ou d'extension des constructions existantes, on admet une extension de l'existant telle que : les extensions successives ne doivent pas aboutir à un résultat excédant 250 m<sup>2</sup> de SHON (de plus de 100m<sup>2</sup> voir paragraphe ci-dessus). Par contre, cette limite de 250m<sup>2</sup> de SHON ne s'applique pas dans le cas d'une restauration sans extension de bâtiments existants.

Les « installations de travaux divers » sont soumises à l'autorisation préalable définie par les articles R 442.1 à R442-13 du Code de l'Urbanisme, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois. Ce sont : les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins dix véhicules, les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules, les garages collectifs de caravanes, les affouillements et les exhaussements du sol (plus 100m<sup>2</sup> et plus 2m de dénivelé).

Dans les espaces boisés classés indiqués sur les plans, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation définie par l'article R 130.1 à 130.6 du Code de l'Urbanisme.

En vertu de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, les défrichements ne sont pas autorisés dans les espaces boisés classés indiqués sur les plans.

Par ailleurs, le territoire communal renfermant plusieurs sites archéologiques, il est rappelé qu'en application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et des circulaires n°8784 du 12 octobre 1978 et n°2771 du 20 octobre 1993, sont susceptibles d'être soumises à des prescriptions visant à la protection du patrimoine archéologique :

- Toute demande d'utilisation du sol, en particulier autorisation de construire, de lotir, de démolir, d'installation de travaux divers, ainsi que de certificat d'urbanisme concernant les secteurs objets de la liste et de la carte des zones archéologiques figurant dans le rapport de présentation du PLU.

- Toute demande de même type concernant hors de ces zones, des projets (en particulier ZAC) dont l'assiette correspond à des terrains de plus de 1 hectare d'emprise.

## **ARTICLE 6 – DISPOSITIONS DIVERSES**

### **Ouvrages techniques :**

Les réseaux de gaz apparents sont interdits.

## **ARTICLE 7 – ISOLATION PHONIQUE**

Les habitations doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, modifié par l'arrêté du 23 février 1983 lorsqu'elles sont édifiées de part et d'autre de l'autoroute A7.

## **ARTICLE 8 – LOI BARNIER**

En application de la loi n°95.101 du 2 février 1995 qui a pour objet de prendre en compte l'environnement en bordure des voies à grande circulation aux entrées des agglomérations, une marge de recul de 100m de l'axe de l'autoroute sera observée en toutes zones concernées. Cette marge de recul est reportée dans les annexes du PLU.

## **ARTICLE 9 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES INONDABLES**

Les zones inondables sont portées aux plans de zonage. Dans les secteurs soumis au risque inondation et non encore urbanisés, les nouvelles constructions de toute nature, les remblais et les clôtures en dur sont interdites.

Il convient également :

- de veiller à ce que l'écoulement hydraulique de l'ensemble des ruisseaux, valets et fosses drainant le territoire communal soit maintenu en bon état par un entretien régulier des berges qui incombe régulièrement aux propriétaires riverains,
- d'interdire toute mise en souterrain remblaiement ou obstruction de ces exutoires quelles que soient leurs dimensions,
- de restreindre au strict nécessaire tout busage partiel qui devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risque d'inondation.



## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **Article R123-5 du code de l'urbanisme (extrait)**

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

## CHAPITRE I – ZONE Ua

Il s'agit d'une zone centrale dense à vocation d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont construits en ordre continu et constitue une unité architecturale de qualité. Ce secteur correspond au tissu bâti ancien dans lequel la densité est maximale.

Tous travaux de construction, de démolition, de déboisement et de modification de l'aspect des immeubles sont soumis à autorisation spéciale lors du dépôt d'une déclaration de travaux, d'un permis de construire ou de démolir. Cette autorisation est accordée par le maire après avis conforme de l'ABF dans le respect du règlement et de l'esprit de la ZPPAUP après approbation.

### ARTICLE Ua1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations non mentionnées à l'article suivant sont interdites, notamment les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ou agricole.

### ARTICLE Ua2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Toutes constructions susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain
- Les constructions à usage :
  - de bureaux ou de services,
  - De commerce,
  - D'habitations et leurs annexes,
  - Hôtelier,
  - De stationnement,
  - D'équipement collectif. administratif
- Les ouvrages techniques ainsi que les installations nécessaires au fonctionnement des services publics,
- L'aménagement des constructions existantes à usage artisanal, à condition que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage.

### ARTICLE Ua3 –ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible. Les accès et les voies doivent avoir les caractéristiques suffisantes de manière à ne pas créer de dommage ou de difficulté pour la circulation générale. Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics notamment de secours et d'incendie.

#### **ARTICLE Ua4- DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **- Eau potable**

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

##### **- Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

##### **- Eaux usées**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère commercial, industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable de la part du maire après avis des services techniques responsables. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que doivent présenter ces effluents pour être reçus.

##### **- Electricité –Téléphone**

Les fils seront au maximum encastrés dans les façades. Les coffrets électriques ou de gaz, du service des Eaux doivent être encastrés.

Sauf cas d'impossibilité technique la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré assemblé ou posé.

#### **ARTICLE Ua5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

#### **ARTICLE Ua6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les alignements existants sur les espaces publics devront être respectés. Les constructions neuves seront aussi implantées à l'alignement



Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

#### **ARTICLE Ua7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans une bande de 15 mètres de largeur à partir de l'alignement, toute construction doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 14 mètres de longueur, alors le bâtiment peut n'être édifié que sur une des limites latérales.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 4m. Toutefois, ces distances peuvent être réduites de moitié lorsque la façade du bâtiment qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage de pièces habitables.

Au delà de la bande précitée, toute construction ou partie de construction qui ne serait pas implantée en limites séparatives doit être édifiée à une distance de ces limites au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 4m. La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus est admise.

#### **ARTICLE Ua8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

#### **ARTICLE Ua9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Ua10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est déterminée en fonction de la hauteur des constructions voisines; elle devra être en harmonie avec l'ensemble des bâtiments voisins et ne pas dépasser 12m (R+3) au faîtage.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas excéder 1m. Cette règle peut ne pas être appliquée en fonction des caractéristiques des clôtures avoisinante et d'une harmonisation collective.

**ARTICLE Ua11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent voir pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine en conservant tous les éléments de décor architectural. Les constructions neuves devront s'harmoniser au site urbain.

Les règles applicables en matière d'architecture et d'aspect des constructions seront modulées en fonction de la nature des projets :

- Dans le cas du maintien d'une construction existante dans ses principales dispositions sans changement de destination, la règle sera la restauration,
- Dans le cas de transformations importantes, reconstitution partielle, changement de destination, construction neuve derrière une façade ancienne maintenue, la règle sera le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti.

**Antennes- climatiseurs et capteurs solaires**

Les paraboles et antennes de toit seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en façades est proscrite.

Les climatiseurs devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins). Dans le cas où ils seraient disposés en façades donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants.

Les dispositifs de captage du rayonnement solaire ne pourront en aucun cas être établis en superstructure sur les toitures ou les murs existants ou à construire. Ils devront être intégrés dans le volume même de la construction en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

**ARTICLE Ua12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

**ARTICLE Ua13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE Ua14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé



## CHAPITRE II – ZONE Ud

Il s'agit de zones urbaines dans lesquelles les capacités des équipements existants permettent d'admettre immédiatement des constructions. Elles accueillent des constructions individuelles à usage d'habitation implantées isolément ou en groupe. La zone correspond aux extensions urbaines immédiates d'Espeluche. Il s'agit d'une zone urbaine de moyenne densité.

Tous travaux de construction, de démolition, de déboisement et de modification de l'aspect des immeubles sont soumis à autorisation spéciale lors du dépôt d'une déclaration de travaux, d'un permis de construire ou de démolir. Cette autorisation est accordée par le maire après avis conforme de l'ABF dans le respect du règlement et de l'esprit de la ZPPAUP après approbation.

### ARTICLE Ud1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations non mentionnées à l'article suivant sont interdites, notamment les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ou agricole.

### ARTICLE Ud2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages techniques ainsi que les installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Toutes constructions susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain:
- Les constructions à usage :
  - De services ou de bureaux,
  - De commerce ou d'artisanat,
  - D'équipement collectif,
  - D'habitation et leurs annexes,
  - Hôtelier,
  - De stationnement.
- L'aménagement et l'extension limités à des fins d'habitation d'une construction existante autre qu'à usage d'habitation (mais à l'exception des abris de jardin et des constructions à ossature légère) à condition qu'elle soit déjà d'une surface au sol supérieure à cinquante mètres carrés.
- L'aménagement ou l'extension des constructions à usage industriel existantes à condition que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés sous réserve d'être liés à des travaux d'infrastructure (voirie, eaux pluviales...)
- Les constructions à usage commercial ou artisanal sous réserve de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.



### **ARTICLE Ud3 – ACCES - VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible. Les accès et les voies doivent avoir les caractéristiques suffisantes de manière à ne pas créer de dommage ou de difficulté pour la circulation générale.

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Le long des chemins départementaux n° 4 et 126, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

En cas de division d'une propriété en vue de construction, un accès commun devra être réalisé.

Toute opération d'ensemble doit assurer une continuité des liaisons piétonnes existantes.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics notamment de secours et d'incendie.

### **ARTICLE Ud4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **- Eau potable**

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

#### **- Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales ; le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables. Les propriétaires ou occupants devront aménager sur leurs terrains les ouvrages nécessaires à l'absorption des eaux de pluie qu'ils reçoivent sans rejet extérieur sur les voiries y compris les aires d'accès.

#### **- Eaux usées**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Dans certains secteurs, ces rejets seront réalisés à l'aide d'un poste de refoulement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère commercial, industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable de la part du maire après avis des services techniques responsables. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que doivent présenter ces effluents pour être reçus.

- **Electricité –Téléphone**

Sauf cas d'impossibilité technique le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré assemblé ou posé.

**ARTICLE Ud5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les terrains doivent être de forme régulière et avoir une superficie minimale de 800m<sup>2</sup>.

**ARTICLE Ud6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Cette distance est portée à 3m pour les constructions annexes.

Toutefois, l'aménagement de constructions existantes et comprises en tout ou parties entre l'alignement et le recul imposé peut être autorisé.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

**ARTICLE Ud7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi -hauteur avec un minimum de 4m. Toutefois, ces distances peuvent être réduites de moitié avec un minimum de 2m lorsque la façade du bâtiment fait face à la limite séparative ne comportant pas de baies nécessaires à l'éclairage de pièces habitables.

La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus est admise.

**ARTICLE Ud8 – IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale. Toutefois les garages liés aux groupes d'habitation, peuvent être disjoints du volume principal à condition qu'ils soient traités sous la forme de groupements en harmonie avec l'ensemble de l'opération.



**ARTICLE Ud9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE Ud10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclues) ne peut excéder 8m.

La hauteur au faîtage des constructions annexes est limitée à 4.50m.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à 40cm et sera enduite des deux côtés.

**ARTICLE Ud11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains. Les constructions à usage commercial ou artisanal seront réalisées en maçonnerie, les ouvertures en tuiles et les façades en pierres ou enduites.

Les panneaux solaires peuvent être autorisés et si possible installés sur les annexes du bâti à usage d'habitation.

**ARTICLE Ud12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

**ARTICLE Ud13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les aires de stationnement de plus de 200m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Un minimum de 10 % de la surface du terrain support d'une opération d'ensemble comprenant plus de 10 logements doit être aménagé en aire de jeux.

**ARTICLE Ud14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le COS est limité à 0.30 avec une SHON maximale de 250m<sup>2</sup>.



## CHAPITRE III – ZONE Ue

Il s'agit de zones peu denses dont la vocation principale est tournée vers de l'habitat individuel.

### ARTICLE Ue1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations non mentionnées à l'article suivant sont interdites, notamment les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux ou agricole.

### ARTICLE Ue2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages techniques ainsi que les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Toutes constructions susceptibles de s'insérer dans son environnement proche et notamment les constructions à usage :
  - De services ou de bureaux,
  - De commerce ou d'artisanat
  - D'habitat et leurs annexes,
  - De stationnement,

### ARTICLE Ue3- ACCES VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible. Les accès et les voies doivent avoir les caractéristiques suffisantes de manière à ne pas créer de dommage ou de difficulté pour la circulation générale.

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Le long des chemins départementaux n° 4 et 126, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

En cas de division d'une propriété en vue de construction, un accès commun devra être réalisé.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics notamment de secours et d'incendie.

## ARTICLE Ue4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### - Eau potable

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

### - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales ; le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite. Les eaux de ruissellement des toitures, des terrasses et des jardins devront être absorbées sur place sans rejet sur les voies et espaces communs.

### - Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. A défaut de raccord au réseau collectif, les eaux usées en provenance de toute occupation ou utilisation doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement, adapté à la nature géologique du sol. L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

### - Electricité –Téléphone

Sauf cas d'impossibilité technique le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré assemblé ou posé.

## ARTICLE Ue5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

La surface d'une parcelle support d'une construction doit être d'au moins 3000m<sup>2</sup> en cas d'assainissement autonome et supérieure à 2000m<sup>2</sup> pour de l'assainissement collectif.

## ARTICLE Ue6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec le recul indiqué au plan ou d'après les directives générales annexées.

A défaut d'indication donnée par ces documents, les constructions et leurs annexes doivent être implantées à dix mètres au moins de l'axe des voies publiques et à cinq mètres au moins de l'alignement actuel ou futur.

Toutefois :

- les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiées à l'alignement des voies publiques peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments ;



- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé peuvent être autorisés.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêts général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

#### **ARTICLE Ue7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4m. Toutefois, ces distances peuvent être réduites de moitié lorsque la façade du bâtiment qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces habitables.

L'aménagement d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus peut être admis.

#### **ARTICLE Ue8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale.

#### **ARTICLE Ue9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

#### **ARTICLE Ue10- HAUTEUR**

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclues) ne peut excéder 8m et 4.50m pour les annexes.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à 40cm et sera enduite des deux côtés

#### **ARTICLE Ue11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt



des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains. Les constructions à usage commercial ou artisanal seront réalisées en maçonnerie, les ouvertures en tuiles et les façades en pierres ou enduites.

Les panneaux solaires peuvent être autorisés et si possible installés sur les annexes du bâti à usage d'habitation.

#### **ARTICLE Ue12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

#### **ARTICLE Ue13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les aires de stationnement de plus de 200m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre emplacements.

#### **ARTICLE Ue14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le COS est limité à 0.30

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas dépasser 250m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette. Cette limite ne s'applique pas dans le cas d'une réfection sans extension d'une construction existante.

## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU A URBANISER**

### **Article R123-6 du code de l'urbanisme**

« Les zones à urbaniser sont dites « AU ». Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent des conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

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

## CHAPITRE I – ZONE AUo

Zone à urbaniser à moyen terme sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble dont la vocation principale est l'habitat individuel et groupé, l'implantation de petits commerces et services ou activités de proximité.

Un périmètre nommé périmètre d'étude est instauré au titre de la servitude L123-2 a) du code de l'Urbanisme dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement et de traitement d'entrée de ville.

### Article AU1 OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits, les constructions, travaux, ouvrages, installations, ou utilisations du sol autres que celles prévues à l'article 2 du présent règlement et notamment :

- Les constructions à usage :
  - Agricole,
  - Industriel,
  - D'entrepôt commercial.
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- Les carrières.

### Article AU2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La zone AU « de l'entrée Sud du village » ne peut être urbanisée que sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, compatibles avec la programmation des équipements internes nécessaires à l'urbanisation de la zone (collecteurs EU, AEP, etc.) et l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

- Seront admises :
  - les constructions à usage d'habitat dont 15% au moins de logements locatifs aidés,
  - les constructions à usage artisanal à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances à la zone

Dans toute la zone les annexes des constructions existantes à usage d'habitation sont admises, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 30m<sup>2</sup> et que leur hauteur n'excède pas un niveau.



### **Article AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- **Accès**

- Tout terrain enclavé est inconstructible.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

- **Voirie:**

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules d'incendie et de secours et des véhicules de services publics.

### **Article AU4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- **Eau potable :**

Toutes les constructions qui requièrent une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

- **Assainissement :**

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle afin de réduire voir de supprimer les volumes d'eaux de ruissellement rejetées dans le réseau collectif au moyen d'ouvrage de pré stockage, d'infiltration (puits perdus, bassin de rétention ou d'infiltration, tranchée drainante....).

De préférence la solution choisie cherchera à réutiliser les eaux pluviales notamment pour l'arrosage des espaces extérieurs ou de nettoyage.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement au moyen d'un poste de relevage si nécessaire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

### **Electricité et télécommunications**

Le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

La distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain.

En cas de réelles impossibilités techniques, d'autres solutions seront recherchées et feront l'objet d'étude techniques spécifiques.

## **Article AU5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé

## **Article AU6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indication contraire portée au plan toute construction doit être implantée à 5 m au moins de l'alignement du domaine public.

### Toutefois :

- Des implantations différentes sont admises par rapport aux voies propres aux opérations d'ensemble.
- Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics peuvent être implantés à l'alignement ou en recul du domaine public.

## **Article AU7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi -hauteur avec un minimum de 4m. Toutefois, ces distances peuvent être réduites de moitié avec un minimum de 2m lorsque la façade du bâtiment fait face à la limite séparative ne comportant pas de baies nécessaires à l'éclairage de pièces habitables.

## **Article AU8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale. Toutefois les garages liés aux groupes



d'habitation, peuvent être disjointes du volume principal à condition qu'ils soient traités sous la forme de groupements en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

## **Article AU9 EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **Article AU10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 8 m.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à 40cm et sera enduite des deux côtés.

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble.

## **Article AU11 ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains. Les constructions à usage commercial ou artisanal seront réalisées en maçonnerie, les ouvertures en tuiles et les façades en pierres ou enduites identique à l'habitat.

Les panneaux solaires peuvent être autorisés et si possible installés sur les annexes du bâti à usage d'habitation et devront être intégrés de façon harmonieuse sans porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les appareillages techniques (paraboles de réception, coffres de volets roulants) visibles depuis la voie publique devront faire l'objet d'une implantation discrète;

Les climatiseurs devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins). Dans le cas où ils seraient disposés en façades donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants.

## **Article AU12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

- Constructions à usage d'habitation : 2 places par logement,

Pour les autres constructions à usage de commerces, de services, d'équipements .... Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires et de deux roues correspondant aux besoins de l'opération doit s'effectuer en dehors des voies publiques.



### **Article AU13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

En bordure des voies nouvelles de dessertes principales et/ou de transit créées dans les opérations d'aménagement d'ensemble, des alignements d'arbres d'essences locales doivent être créés.

Un minimum de 10% de la surface du terrain support d'une opération d'aménagement d'ensemble doit être aménagé en espaces communs paysagés et aménagés en aires de jeux comportant un mobilier urbain adapté (bancs, corbeilles, candélabres, etc...), placette, espaces verts...

Leur localisation et leur aménagement seront définis en concertation avec la Commune.

### **Article AU14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)**

Le COS est fixé à 0,30.

## CHAPITRE 2 : Zone AU

Zone à urbaniser, présentant un caractère naturel ou agricole insuffisamment équipée, non constructible en l'état actuel du PLU mais destinée à recevoir des constructions sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone suppose une procédure de modification ou de révision du PLU.

### Article AUf1 OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits, les constructions, travaux, ouvrages, installations, ou utilisations du sol autres que celles prévues à l'article 2 du présent règlement et notamment :

- Les constructions à usage :
  - Agricole,
  - Industriel,
  - Artisanal,
  - D'entrepôt commercial.
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- Les carrières.

### Article AUf2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ouverture de la zone à l'urbanisation pourra se réaliser dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU

### Article AU3 à AUf14

Sans objet compte tenu de la fermeture actuelle de la zone à tous projets.

## **TITRE IV**

# **DISPOSITIONS GENERALES AUX ZONES AGRICOLES**

### **Article R123-7 du Code de l'Urbanisme**

« Les zones agricoles dites zones A. Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison d'un potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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



## CHAPITRE I – ZONE A

Il s'agit d'une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comporte un sous secteur:

- Un secteur Ap de protection stricte de cônes de vue où ne sont admises aucune installation même celles liées aux activités agricoles.

Dans cette zone, il a été effectué un repérage des bâtiments agricoles relevant de l'article L 123 – 3 -1 qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole. L'indice ★ (étoile) apposé sur les propriétés bâties cadastrées permet de les localiser sur le zonage

Dans les emprises inondables délimités aux plans du PLU sont interdits:

- Les constructions nouvelles.

### ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, les constructions, travaux, ouvrages, installations, ou utilisations du sol autres que celles prévues à l'article 2 du présent règlement.

### ARTICLE A2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis dans la zone A:

- les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles s'implantent à proximité des bâtiments existants et dans le limite de 250 m<sup>2</sup> de SHON.
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ; l'exploitation agricole étant définie comme une unité économique d'une surface au moins égale à la moitié de la surface minimum d'installation (10ha pondérés) sur laquelle est exercée une activité agricole au sens de l'article L311-1 du code rural,
- les constructions et installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics y compris ferroviaires,
- les installations classées sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et que les caractéristiques des effluents produits ainsi que la capacité d'épuration et d'évacuation du sol permettent la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement,
- les constructions ou installations, y compris classées, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour les infrastructures
- concernant la zone couvrant le domaine public autoroutier concédé relatif à l'autoroute A7, sont admises les constructions, dépôts et installations, y compris classées, nécessaires au fonctionnement, l'exploitation et l'entretien du domaine public autoroutier.

En **zone A** (indice <sup>\*</sup>), pour les bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural, désignés sur le plan de zonage au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme, sont autorisées:

- Les aménagements des constructions existantes avec ou sans changement de destination dans le volume existant,

### **ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf en cas de servitude de passage. Les accès et les voies doivent avoir les caractéristiques suffisantes de manière à ne pas créer de dommage ou de difficulté pour la circulation générale.

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Le long des chemins départementaux n° 4 et 126, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics notamment de secours et d'incendie.

### **ARTICLE A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **- Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, s'il existe.

Dans le cas contraire, l'alimentation par captage, forage, ou points particuliers conformément à la réglementation en vigueur pourra être autorisée, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soit assurée.

#### **- Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales ; le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

#### **- Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut de raccord au réseau collectif, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement, adapté à la nature géologique du sol et conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux, est interdite.



**ARTICLE A5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Le terrain doit permettre la protection sanitaire relative au captage et au traitement des eaux usées, conformément à la réglementation en vigueur.

**ARTICLE A6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées au plan.

A défaut d'indication donnée par ce document, elles doivent être implantées à dix mètres au moins de l'axe des voies publiques et à cinq mètres au moins de l'alignement actuel ou futur.

Toutefois l'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas diminuer le recul existant, et comprises en tout ou parties entre l'alignement et le recul imposé peut être autorisé.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

**ARTICLE A7- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la demie hauteur du bâtiment avec un minimum de 4m. Cette distance est portée à 10m pour les constructions abritant des installations classées.

L'aménagement et l'extension d'une construction existante sont admis sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

**ARTICLE A8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les annexes de constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale. Une distance minimale de 4m entre deux bâtiments non contigus devra être respectée.

**ARTICLE A9- EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.



## **ARTICLE A10- HAUTEUR**

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques tels que les silots, cheminées et autres superstructures mineures exclues) ne peut excéder 10m.

Toutefois, cette hauteur est ramenée à 8m pour les constructions neuves à usage d'habitation. La hauteur des murs de clôture a été fixée à un total de 1.80m.

## **ARTICLE A11- ASPECT EXTERIEUR**

Les réhabilitations, les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

### **Les restaurations**

Elles se feront à l'identique, par réemploi de matériaux utilisés traditionnellement (tuiles creuses vieilles, pierres de taille, bois,...) en respectant les formes et les volumes, les pentes de toitures, la proportion des ouvertures des constructions anciennes d'architecture traditionnelle.

Les baies en particulier ne pourront être élargies qu'après une étude comparative avec les bâtiments voisins. Tous les documents d'accompagnement (croquis, photos) seront joints au projet pour la meilleure des intégrations.

## **ARTICLE A12- STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE A13- ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Les constructions ou installations autre qu'à usage d'habitation doivent être accompagnées d'une rangée d'arbres de haute tige d'essence locale ou d'une masse boisée. Les dépôts doivent être ceints d'une haie vive.

Les espaces boisés classés figurant au plan seront soumis aux dispositions de l'article L130.1 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE A14– COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## **TITRE V**

# **DISPOSITIONS GENERALES AUX ZONES NATURELLES**

### **Article R123-8 du Code de l'Urbanisme**

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

## CHAPITRE I – ZONE N

La zone N est une zone naturelle qu'il convient de protéger notamment en raison de la qualité des sites et des paysages.

Cette zone comporte six sous secteurs:

- Un secteur Ne réservé à l'accueil d'un parc éolien,
- Un secteur Nj réservé à l'exploitation de jardins potagers,
- Enfin la zone N englobe deux secteurs naturels sans qualité particulière du point de vue des sites et du paysage, partiellement construits et dans lesquels le règlement permet la gestion du bâti diffus existant. Il s'agit du secteur N du hameau du petit Colombier et du secteur Nca situé à proximité du captage du Perrougier.
- Un secteur Ni correspondant à une zone de loisirs et d'activités sportives,
- Un secteur Nt correspondant à deux zones touristiques dont celle du château de Saint Romain et son parc,
- Enfin un dernier secteur de grande qualité architecturale et paysagère est distingué. Il s'agit du secteur Nz situé au nord de la commune qui englobe le château de Lalo et son environnement proche.

Dans les emprises inondables délimités aux plans du PLU sont interdits:

- Les constructions nouvelles.

### ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, les constructions, travaux, ouvrages, installations, ou utilisations du sol autres que celles prévues à l'article 2 du présent règlement.

### ARTICLE N2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N, sont autorisées:

- les constructions ou installations, y compris classées, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour les infrastructures
- Les affouillement et exhaussements de sol liés à l'exploitation ferroviaire,
- Les constructions à usage d'annexes à l'habitation lorsqu'elles sont liés à une construction à usage d'habitation existante dans la zone à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elles soient implantées à proximité des bâtiments existants dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.



## CHAPITRE I – ZONE N

La zone N est une zone naturelle qu'il convient de protéger notamment en raison de la qualité des sites et des paysages.

Cette zone comporte six sous secteurs:

- Un secteur Ne réservé à l'accueil d'un parc éolien,
- Un secteur Nj réservé à l'exploitation de jardins potagers,
- Enfin la zone N englobe deux secteurs naturels sans qualité particulière du point de vue des sites et du paysage, partiellement construits et dans lesquels le règlement permet la gestion du bâti diffus existant. Il s'agit du secteur N du hameau du petit Colombier et du secteur Nca situé à proximité du captage du Perrougier.
- Un secteur Ni correspondant à une zone de loisirs et d'activités sportives,
- Un secteur Nt correspondant à deux zones touristiques dont celle du château de Saint Romain et son parc,
- Enfin un dernier secteur de grande qualité architecturale et paysagère est distingué. Il s'agit du secteur Nz situé au nord de la commune qui englobe le château de Lalo et son environnement proche.

Dans les emprises inondables délimités aux plans du PLU sont interdits:

- Les constructions nouvelles.

### ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, les constructions, travaux, ouvrages, installations, ou utilisations du sol autres que celles prévues à l'article 2 du présent règlement.

### ARTICLE N2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N, sont autorisées:

- les constructions ou installations, y compris classées, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour les infrastructures
- Les affouillement et exhaussements de sol liés à l'exploitation ferroviaire,
- Les constructions à usage d'annexes à l'habitation lorsqu'elles sont liés à une construction à usage d'habitation existante dans la zone à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elles soient implantées à proximité des bâtiments existants dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

- Les aménagements et les changements de destination des constructions existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU et sous réserve des capacités en équipement de la zone.
- Les extensions des constructions existantes dans la limite de 250m<sup>2</sup> de SHON. Par contre, cette limite de 250m<sup>2</sup> de SHON ne s'applique pas dans le cas d'une restauration sans extension de bâtiments existants. Cette règle s'applique également pour le changement de destination des bâtiments à usage agricole en habitation, de gîtes touristiques ou chambres d'hôtes à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole.

Dans le secteur Nca, sont autorisés:

- Les constructions à usage d'annexes à l'habitation lorsqu'elles sont liées à une construction à usage d'habitation existante dans la zone à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elles soient implantées à proximité des bâtiments existants dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les extension des constructions existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU et sous réserve à la fois des capacités en équipement de la zone et de ne pas présenter de menace pour la préservation des ressources naturelles (captage du Pérrougier) et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de SHON.

**Dans les secteurs Nt, sont autorisées:**

- Les aménagements et les changements de destination des constructions existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU et sous réserve des capacités en équipement de la zone.
- Les extensions des constructions existantes dans la limite de 250m<sup>2</sup> de SHON. Les extensions successives ne devront pas aboutir à un résultat excédant 250 m<sup>2</sup> de SHON au total par propriété bâtie (voir titre I p 7). Par contre, cette limite de 250m<sup>2</sup> de SHON ne s'applique pas dans le cas d'une restauration sans extension de bâtiments existants. Cette règle s'applique également pour le changement de destination des bâtiments à usage agricole en habitation, de gîtes touristiques ou chambres d'hôtes à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole.
- L'accueil de caravanes, camping car dans la limite des possibilités des équipements collectifs existants (eau potable, électricité) et des capacités en stationnement.

**Dans le secteur Ne, sont autorisées:**

- Les installations à caractère technique et les constructions liées aux éoliennes,

**Dans le secteur Nz:**

- Les autorisations de travaux ou de modification et aménagement du bâti compris dans le périmètre de la ZPPAUP, sont soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Tous travaux de construction, de démolition, de déboisement et de modification de l'aspect des immeubles sont soumis à autorisation spéciale lors du dépôt d'une déclaration de travaux, d'un



permis de construire ou de démolir. Cette autorisation est accordée par le maire après avis conforme de l'ABF dans le respect du règlement et de l'esprit de la ZPPAUP après que approbation.

Dans **le secteur Ni**, sont admises toutes les formes d'utilisations et d'occupations du sol telle que :

- Les équipements de sports et de loisirs
- Les équipements publics
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

Dans **le secteur Nj**, sont admis:

- Les abris de jardins de moins de 12m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique, privée ou par le biais d'une servitude de passage.

Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense et de la protection civile.

### **ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **- Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Dans le cas contraire, l'alimentation par captage, forage, ou points particuliers, conformément à la réglementation en vigueur pourra être autorisée, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées.

#### **- Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Dans le cas contraire, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément aux règlements en vigueur.

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

### **ARTICLE N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

La surface des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.



## **ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées au plan.

A défaut d'indication donnée par ce document, elles doivent être implantées à dix mètres au moins de l'axe des voies publiques et à cinq mètres au moins de l'alignement actuel ou futur.

Toutefois l'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas diminuer le recul existant, et comprises en tout ou parties entre l'alignement et le recul imposé peut être autorisé.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **ARTICLE N7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4m. Toutefois, ces distances peuvent être réduites de moitié lorsque la façade du bâtiment qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage de pièces habitables.

L'aménagement et l'extension d'une construction existante sont admis sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

## **ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les annexes de constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale. Une distance minimale de 4m entre deux bâtiments non contigus devra être respectée.

## **ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclues) ne peut excéder 10m.

Les normes de hauteur ne s'appliquent pas dans le cas d'installations à caractère technique.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à 40cm et sera enduite des deux côtés.

Dans le secteur Nj, la hauteur des abris de jardin est limitée à 2 mètres.

**ARTICLE N11- ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages naturels.

**Les restaurations**

Elles se feront à l'identique, par réemploi de matériaux utilisés traditionnellement (tuiles creuses vieilles, pierres de taille, bois,...) en respectant les formes et les volumes, les pentes de toitures, la proportion des ouvertures des constructions anciennes d'architecture traditionnelle.

Les baies en particulier ne pourront être élargies qu'après une étude comparative avec les bâtiments voisins. Tous les documents d'accompagnement (croquis, photos) seront joints au projet pour la meilleure des intégrations.

**ARTICLE N12- STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La plantation de végétaux de l'espèce Prunus (sauf le cerisier) est proscrite

**ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.