

Dieulefit



PLU- Règlement
Modification de droit commun n°2
Approbation

Sommaire

TITRE I –DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
Article 1 - Champ d'application territoriale	3
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des Sols.....	3
Article 3 - Division du territoire en zones.....	4
Article 4 – Autres éléments portés sur le document graphique	5
Article 5 - Adaptations mineures de certaines règles	5
Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels :.....	5
Article 7 – Droit de préemption urbain :	7
Article 8 – Éléments identifiés au titre de l'article L123.1.5 § 7 du code de l'urbanisme	7
Article 9 – Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes.....	9
Article 10 – Captages.....	9
Article 11 - Définitions	10
Article 12 - Illustration des notions de limites et de retraits	18
Article 13 : Rappels divers:	19
TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	20
Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua.....	21
Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ub	27
Chapitre 3- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc.....	33
Chapitre 4- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue.....	39
Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ui.....	46
Chapitre 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL	53
Chapitre 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Up	57
Chapitre 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ut	62
TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	67
Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb.....	68
Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU	74
Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU	79
TITRE IV –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	84
Chapitre 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	84
TITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES.....	90
Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N.....	90
TITRE VI – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11)	95

TITRE I –DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Dieulefit.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- À L'exception de ses dispositions modifiées par le présent règlement, le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L111.8, L 111-9, L 111-10, L 421-3, L 421-4, et R 111-2 à R111.24.
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et du paysage, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.
- Les prescriptions nationales ou particulières, fixées en application des articles L 111-11 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L 121-9 et R 121-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L126.1 du Code de l'Urbanisme.
- La loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.
- Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive. Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation d'aménager, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation, ou ce permis, est délivré après avis du Préfet qui consulte le Directeur des Antiquités.

Article 3 - Division du territoire en zones

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

Zones urbaines

Zones U dites zones urbaines, 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.

Zones à urbaniser

Zones AU, dites zones à urbaniser. Peuvent être classés 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, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les 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 les orientations d'aménagement 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 à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Zones agricoles

Zones A dites zones agricoles, Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du 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. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Zones naturelles et forestières

Zones N, dites zones naturelles et forestières, 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.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4.

Article 4 – Autres éléments portés sur le document graphique

Le plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L 130-1 et 130-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les sites et éléments identifiés au titre de l'article L123.1.5§7 du code de l'urbanisme
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- Le report des zones à risques naturels

Article 5 - Adaptations mineures de certaines règles

Les dispositions des articles 3 à 13 (sauf pour les interdictions) des règlements de chacune des zones, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L123.1 du Code de l'Urbanisme).

Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels :

La commune est concernée par les risques d'inondation du Jabron et du Saleras.

Dans ces secteurs concernés par le risque d'inondation, délimités au document graphique par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, et dans le respect des règles propres à chacune des zones, s'appliquent les dispositions suivantes :

Toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues :

- les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...)
- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- l'extension d'un bâtiment existant par surélévation et sans augmentation de l'emprise au sol initiale,
- l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination et sans augmentation de l'emprise au sol,
- les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol à l'exclusion de toute construction et de tout terrain de camping,
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque,

La démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues sont interdites.

En dehors des secteurs délimités au document graphique par une zone inondable, le territoire communal comporte également de nombreux axes d'écoulement (ravins, combes, talwegs et vallats), qui peuvent s'avérer dangereux lors d'évènements pluvieux intenses et prolongés. En l'absence d'une étude hydraulique spécifique, une distance de 20 mètres, par rapport à l'axe de chaque cours d'eau devra être laissée libre de toute nouvelle construction pour se prémunir des risques d'inondation ou d'érosion des berges. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes aux habitations sous réserve qu'elles ne servent pas à l'habitat permanent et qu'elle ne dépasse pas 20 m² d'emprise au sol. Dans ce cas la distance minimale est de 10 m.

La commune de Dieulefit est exposée aux risques d'incendie. Les secteurs exposés à ce risque figurent sur le document graphique en annexe du PLU. Il est rappelé que dans ces secteurs les habitations sont soumises à une obligation de débroussaillage au titre de l'article L 322.3 du code forestier.

La commune de Dieulefit comporte des secteurs affectés par des :

- aléas d'effondrement de cavités souterraines ;
- aléas d'éboulement de falaise ;
- aléas de chutes de blocs et/ou de pierres ;
- aléas de glissements de terrain

Ces secteurs sont identifiés sur le document graphique. Ils ont fait l'objet d'une étude annexé au PLU.

Des fiches de recommandations et de prescriptions pour les secteurs concernées figurent dans cette étude annexée au PLU.

Dans ces secteurs il conviendra de prendre en compte les règles suivantes en fonction des occupations autorisées dans la zone U, AU, A, ou N du PLU dans lequel se trouve le tènement objet de la demande.

En zone d'aléa fort :

De manière générale, les nouvelles constructions sont interdites. Peuvent toutefois être autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures.
- Sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de la réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite.
- Sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente, les abris légers annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20m²
- Les travaux nécessaires au fonctionnement des services collectifs sous réserve que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

En zone d'aléa moyen ou faible :

Sont autorisés les mêmes travaux que ceux listés ci-dessus.

Peuvent être autorisés, en complément de cette liste, les projets ayant fait l'objet, sur le secteur concerné, d'une étude géotechnique réalisée par un bureau d'études spécialisé afin, d'une part de garantir la pérennité du projet par rapport à la nature du sol et à la pente et, d'autre part d'éviter toute conséquence défavorable sur les terrains environnants.

Les travaux d'aménagement ou de changement de destination n'ayant pas d'incidence, ni sur la structure, ni sur la stabilité du bâti existant sont dispensés de cette étude géotechnique.

Pour les projets d'ensemble, cette étude s'étendra de l'étude géotechnique préalable du site au suivi géotechnique d'exécution.

Article 7 – Droit de préemption urbain :

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

Article 8 – Éléments identifiés au titre de l'article L123.1.5 § 7 du code de l'urbanisme

En référence à l'article L123-1-5§7 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut "identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, ou écologiques à définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection."

A l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application des articles R421.17 (d) et R421.23 (h) du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux portant sur un élément ainsi identifié.

Sur la commune de Dieulefit, des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des haies et des boisements existants, des zones humides et des jardins de qualité paysagère.

Pour les haies :

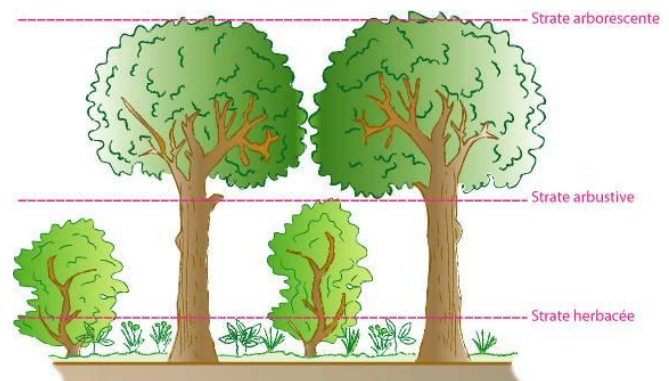
Ces continuums végétaux ne doivent pas être détruits, toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou par des problèmes phytosanitaires.

Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable (art L123-1.5§7 et R421.17 et R421.23 du Code de l'Urbanisme).

En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies protégées au titre de l'article L123.1.5§7, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes :

Les haies comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- une strate herbacée,
- une strate arbustive comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant dans l'annexe du PLU « Charte d'intégration urbaine et paysagère »,
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant dans l'annexe du PLU « Charte d'intégration urbaine et paysagère ».



Essences préconisées	
Strate arbustive	Strate arborescente
<ul style="list-style-type: none"> - Noisetier (<i>Corylus avellana</i>) - Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>) - Troène (<i>Ligustrum vulgare</i>) - Bourdaine (<i>Frangula vulgaris</i>) - Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) - Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>) - Fusain (<i>Euonymus europaeus</i>) - Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>) - Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>) - Houx - 	<ul style="list-style-type: none"> - Merisier (<i>Prunus avium</i>) - Sorbier (<i>Sorbus aucuparia</i>) - Charme (<i>Carpinus betulus</i>) - Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>) - Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) - Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>) - Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>) - Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>) - Saule marsault (<i>Salix caprea</i>) - Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>) -

Pour les zones humides :

Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L123.1.5§7 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Pour les corridors écologiques :

Dans ces secteurs, les aménagements, constructions, autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- dans les zones naturelles ou agricoles : les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune,
- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau,
- maintien des zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique,
- dans les zones U et AU, les corridors identifiés devront être préservés par des aménagements spécifiques les intégrant (haies, fossés, ouvrages faune, espaces verts continus, perméabilité des clôtures...)

Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires

Article 9 – Notion de remplacement d’arbres par des essences équivalentes

La notion d’essence équivalente dans le PLU de la commune est la suivante :

- des feuillus peuvent remplacer des conifères, et des feuillus,
- les conifères peuvent remplacer des conifères mais ne peuvent pas remplacer des feuillus ;
- les « essences nobles » ne peuvent remplacer que par des essences nobles et autres essences de parc. Sont considérées comme essences « nobles » : Tilleul, Cèdre, Marronniers, Catalpa, Magnolia, Hêtre, Platane, Tulipier, Chêne, Orme, Charme, Séquoïa, Pin, Muriers, Gingko Biloba...

Article 10 – Captages

La commune de Dieulefit est alimentée en eau potable par les captages Fabras, Farnier, Saint Maurice et Veyret qui appartiennent au Syndicat intercommunal pour l'eau et l'assainissement de Dieulefit Poet Laval.

Les captages Fabras, Farnier et Saint Maurice ont fait l'objet d'une procédure de déclaration d'utilité publique fixant des périmètres et des prescriptions de protection (17/10/1994).

Le captage Veyret a fait l'objet d'une procédure de déclaration d'utilité publique fixant des périmètres et des prescriptions de protection (9/09/1999 et 21/03/2000).

Le captage La Baume Rouge situé sur la commune d'Eyzahut a fait l'objet d'une procédure de déclaration d'utilité publique fixant des périmètres et des prescriptions de protection (9/02/1998).

Ces mesures de protection constituent une servitude d'utilité publique dont la cartographie des périmètres de protection est annexée au PLU.

Article 11 - Définitions

Article 11.1– Définitions issues du lexique national

D'après le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- Soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- Soit de l'absence de toiture ;
- Soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

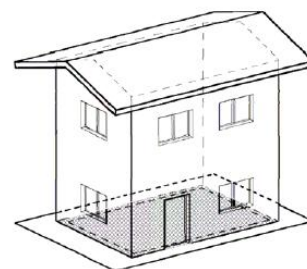
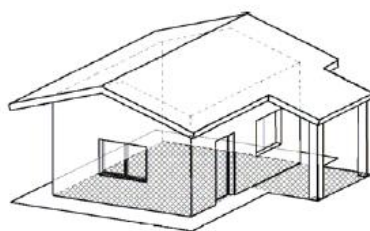
La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospectes et d'emprise au sol.

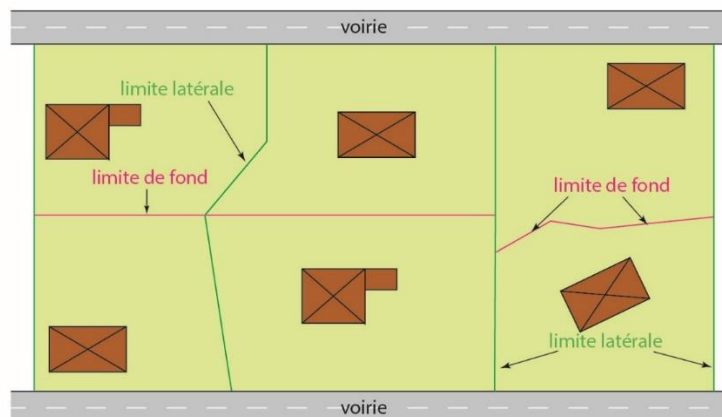
La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ... De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent. Décret relatif à la partie réglementaire

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Article 11.2 – Définitions supplémentaires

Affouillement – Exhaussement des sols hors emprise des constructions

- **Affouillement** : Creusement.
- **Exhaussement** : Action d'augmenter, de surélever

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

Toutefois le règlement du PLU prévoit la limitation des affouillements et des exhaussements hors emprise des constructions.

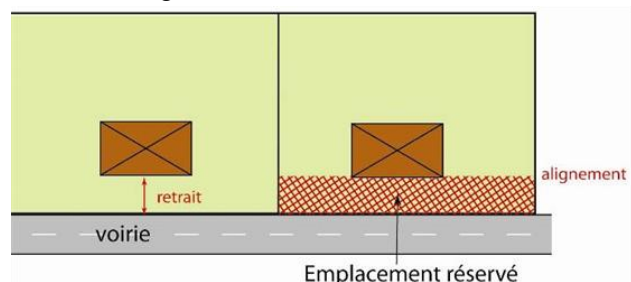
Alignement :

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'État, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (Art. L 111-1 et L 112-1 et suivants du Code de la Voirie Routière).

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- La limite entre le domaine public actuel ou futur et le domaine privé.
- La limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation prévue pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

Le retrait est la distance comptée au point le plus rapproché de la construction, déduction faite des avant-toits inférieurs à 50cm. Ceux supérieurs à 50cm sont pris en compte dans le calcul du retrait.



L'emplacement réservé crée un nouvel alignement

Aménagement :

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

Acrotère

Muret situé en bordure de toiture dans le prolongement du mur de façade et masquant un toit plat ou une terrasse.

Clôture

Toute enceinte qui ferme l'accès d'un terrain (mur, haie, grillage, palissade...)

Coupe et abattage d'arbres

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère occasionnel et plus limité.

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

Défrichage

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

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

Emplacement Réserve (Article L.151-41 du code de l'urbanisme) :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

Espaces boisés classés

Article L113-1 du code de l'urbanisme :

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

Article L113-2 du code de l'urbanisme :

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

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

Exploitation agricole et SMA (surface minimale d'assujettissement)

L'exploitation agricole est une unité économique dirigée sous forme individuelle ou collective, ayant une activité de production agricole (cf. ci-après[°] et ayant un caractère professionnel. (Cf. ci-après).

- Le caractère agricole :

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

NB les activités suivantes ne sont pas considérées comme agricoles :

- *Paysagiste*
- *Entretien des parcs et jardins et élagage*
- *Prestations en travaux ou services agricoles*
- *Travaux de terrassement*
- *Vente de bois ou bûcheronnage*
- *Pension exclusive de chevaux*
- *Gardiennage d'animaux de compagnie ou spectacle*

- Le caractère professionnel :

Le caractère professionnel de l'exploitation est conditionné à l'exercice d'une activité agricole sur une



exploitation :

- Au moins égale à la SMA (surface minimale d'assujettissement)
- Ou représentant au moins 1200 heures annuelles de temps de travail.

Impasse

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

Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration, enregistrement ou autorisation)

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

Marge de recul : Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

Modénature

Proportion et disposition de l'ensemble des éléments, des moulures et des membres d'architecture qui caractérisent une façade (par exemple : corniches, moulures, le dessin des menuiseries, éléments d'ornement, etc.)

Mur de soutènement :

Le mur de soutènement de par sa forme, ses dimensions, la pente du terrain et l'état des lieux a pour but et pour effet d'empêcher les terres de la propriété supérieure de glisser ou de s'abattre sur une propriété inférieure.

Lorsqu'il est édifié en limite de terrain, il est assimilé à une clôture et devra respecter les hauteurs définies par le règlement.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

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

Pan : Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

Pignon : Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

Reconstruction à l'identique (article L111-15 du code de l'urbanisme)

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Remblai : Action de remblayer, opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

Résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs

Il s'agit d'une résidence mobile doit être occupée à titre de résidence principale au moins huit mois par an. La résidence doit être rapidement démontable ou mobile, dotée d'équipements intérieurs et extérieurs, elle est sans fondations.

Conformément à l'article L 111-11 du Code de l'urbanisme, l'occupant doit prouver dans une attestation qu'il respecte :

1. les règles d'hygiène et de sécurité, sécurité incendie,
2. les conditions d'alimentation en eau, assainissement et électricité.

Saillie : Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe de la construction.

Servitude et emplacement réservé (au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme)

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Surface de plancher (Art. R112-2 du code de l'urbanisme)

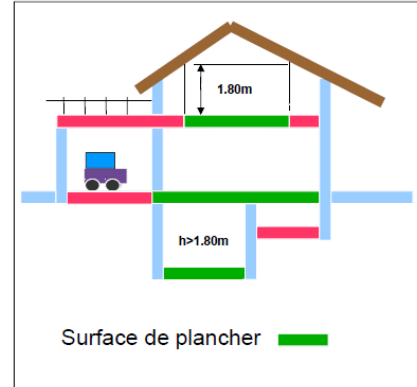
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;



Règlement du PLU de la commune de Dieulefit - Modification de droit commun- approbation

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

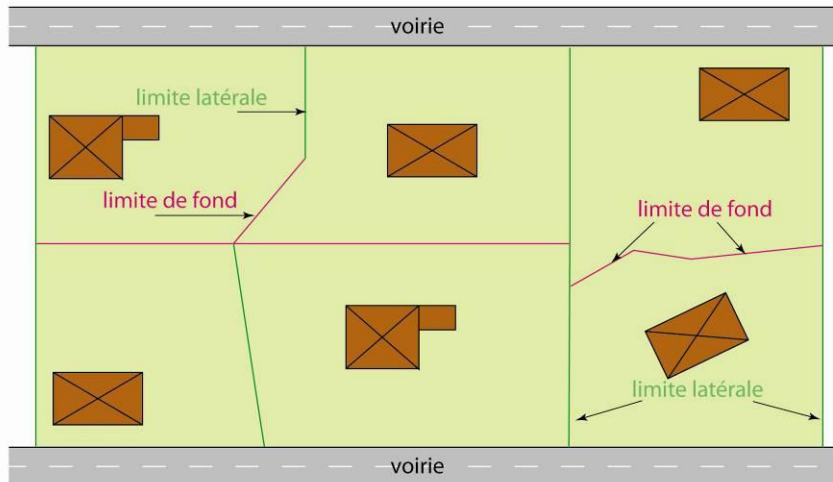


Terrain naturel

Le terrain naturel est le niveau de sol qui existe dans l'état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

Article 12 - Illustration des notions de limites et de retraits

Les limites séparatives peuvent être des limites latérales ou de fond :

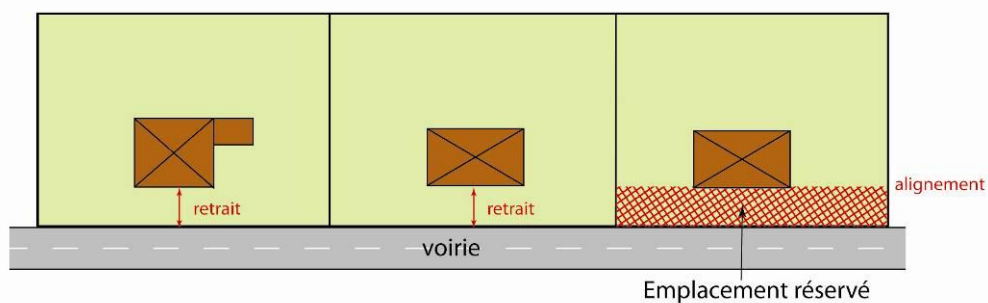


DEFINITION A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 6 RELATIF A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé actuel ou futur.
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation prévus pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

Le recul est la distance comptée en tout point de la construction, perpendiculairement de la construction existante ou projetée de l'alignement tel que défini précédemment.



DEFINITION A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 7 RELATIF A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement de la construction jusqu'au point le plus proche de la limite séparative, elle est mesurée en tout point de la construction

Article 13 : Rappels divers:

Lutte contre la prolifération de l'ambroisie :

Le remaniement des terrains (défrichements, terrassements, ...) peut favoriser la prolifération de l'ambroisie, plante dangereuse pour la santé (allergies liées au pollen). L'arrêté préfectoral n°2011201-0033 du 20 juillet 2011 prescrivant la destruction obligatoire de l'ambroisie dans le département de la Drôme doit être respecté.

Clôtures

Une déclaration préalable de travaux est obligatoire. Les clôtures sont soumises à autorisation, sauf lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière. Si se clore est un droit, la commune peut imposer des prescriptions précisées dans les articles 11 et 13 du présent règlement.

Ondes électromagnétiques et antennes relais

Les antennes relais et tout équipement émettant des ondes électromagnétiques, sont interdits à proximité des habitations et bâtiments collectifs (écoles, ÉHPAD etc...). Une distance minimale de 300 m est exigée.

TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

La zone U comporte plusieurs secteurs :

- Le secteur Ua : correspond aux secteurs à dominante de bâti traditionnel
- Le secteur Ub : correspond aux secteurs multifonctionnels à dominante d'habitat
- Le secteur Uc : correspond aux secteurs à dominante pavillonnaire
- Le secteur Ue : correspond aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif publics ou privés
- Le secteur Up : correspond aux constructions et aux parcs d'intérêt patrimonial,
- Le secteur Ui : correspond aux secteurs d'accueil des activités économiques
- Le secteur UL : correspond aux secteurs de camping
- Le secteur Ut : correspond aux secteurs à vocation touristique

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

La zone Ua compte un secteur Uav correspondant à la Viale.

Article Ua -1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation

4 - Les constructions à usage :

- agricole
- d'entrepôts
- d'activité industrielle
- Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sauf celles autorisées à l'article Ua 2

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules
- les garages collectifs de caravanes

6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

7 - En bordure des voies repérées sur le plan comme « alignements d'activités » la transformation de surfaces de commerce ou d'autres activités (bureaux, artisanat, équipement d'intérêt collectif, industrie, locaux associatifs) existantes en rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce, l'artisanat, les bureaux ou les équipements d'intérêt collectif est interdite. De plus les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue, en cas de construction ou de reconstruction, doivent être destinés au commerce, l'artisanat, les bureaux ou les équipements d'intérêt collectif, dans la proportion de 80 % au minimum des surfaces du Rez de Chaussée. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux locaux techniques, et accès des constructions. La réhabilitation des constructions existantes n'est pas concernée par cette disposition.

Les décharges sont interdites

Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Rappel : Dans les secteurs identifiés au document graphique comme étant exposés à un risque naturel, se reporter aux règles inscrites à l'article 6 des dispositions générales.

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

Sont admises sous conditions :

- Les commerces dans la limite de 500m² de surface de vente
- Les constructions à usage artisanal et les entrepôts dans la limite de 300m² de surface de plancher.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public
- Le long des cours d'eau toute construction devra être située à plus de 20 m de l'axe des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes aux habitations sous réserve qu'elles ne servent pas à l'habitat permanent et qu'elles ne dépassent pas 20m² d'emprise au sol. Dans ce cas la distance minimale est de 10 m
- L'emprise du bassin des piscines est limitée à 18m².

Article Ua 3 - Accès et voirie

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé par le gestionnaire de la voie au titre de sa compétence de sécurité publique.

VOIRIE :

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

PARCOURS MODES DOUX:

Dans les ensembles d'habitations, les parcours piétons et cyclistes sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite

En cas de réalisation, ces parcours piétons qui ne longeraient pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m dégagée de tout obstacle.

Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Le rejet des eaux de piscines est autorisé dans le réseau pluvial collectif s'il est en séparatif. Il est interdit dans le réseau collectif d'assainissement unitaire. Dans ce cas les eaux de piscines devront être résorbées sur la parcelle.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants, travaux structurants d'infrastructures routières ou ferroviaires, aires de stationnement, ...), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de stockage des eaux pluviales, ou en priorité par un système d'infiltration des eaux sur la parcelle pour une pluie d'occurrence trentennale. Une étude hydraulique sera demandée par le service d'assainissement.

Dans le cadre des opérations d'urbanisation groupées, les ouvrages de stockage devront, dans la mesure où la topographie le permet, être communs à l'ensemble de l'opération,

La vidange du volume stocké devra se faire en priorité via un dispositif d'infiltration ou d'épandage sur la parcelle ou le tènement de l'opération avec un débit limité adapté au milieu récepteur du point de rejet.

3 – Électricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux devront être enterrés.

En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

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

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

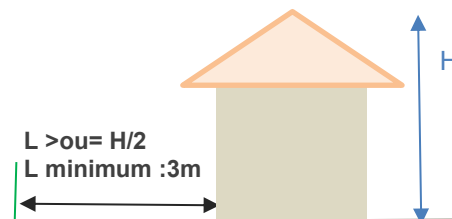
Le long des voies départementales 538 et 547 hors des parties urbanisées de la commune un retrait minimal à 7 m de l'alignement est exigé.

Le long de la voie départementale 540 hors des parties urbanisées de la commune un retrait minimal à 10 m de l'alignement est exigé.

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

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives latérales donnant sur la voie.

Par rapport à l'autre limite séparative donnant sur la voie et aux autres limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant les travaux soit $L \geq H / 2$ avec un minimum de 3 m.



Pour les piscines : un retrait minimal de 2 m (à partir du bord du bassin).

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

Non réglementé

Article Ua 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Ua 10 - Hauteur maximum des constructions

Dans la zone Ua :

- La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faitage ne pourra excéder 12 m et devra être en cohérence avec les immeubles adjacents.



Règlement du PLU de la commune de Dieulefit - Modification de droit commun- approbation

- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4m
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas la hauteur ne pourra excéder la hauteur pré-existante ;

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

Dans le secteur Uav :

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder la hauteur du bâtiment existant le plus haut adjacent donnant sur la rue.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4m
La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas la hauteur ne pourra excéder la hauteur pré-existante ;

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

Article Ua 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ua 12 - Stationnement

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

Pour la construction de logements neufs il est exigé 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement sur le tènement de l'opération. Toutefois en cas d'habitat groupé ou collectif cette proportion est ramenée à 1.5 place par logement.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est exigé une place de stationnement par logement.

Dans le cas des réhabilitations avec ou sans création de logements en dehors des secteurs d'alignement d'activités identifiés au document graphique, les capacités des garages existants devront au moins être maintenues.

Toutefois dans les secteurs délimités au document graphique par une trame « règles de stationnement assouplies » : dans le cas de création de logements par réhabilitation d'une habitation existante il n'est pas exigé de stationnement.

Il est imposé :

- Pour toutes les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement vélos abrités par logement
- Pour les activités économiques (industries et artisanat) : les places de stationnement vélos abrités sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile.
- Pour les équipements : les places de stationnement vélos abrités sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile.



- Pour les commerces, services et cinéma : les places de stationnement vélos abrités sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos

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

Maîtrise de l'imperméabilisation :

Au moins 10% de la superficie du tènement doivent être traités en espaces de pleine terre végétalisée avec un minimum de 100 m². Lorsque la construction comporte une toiture végétalisée sur un substrat d'une épaisseur d'au moins 30 cm, 30% de la surface de la toiture végétalisée peut être comptabilisé comme surface de pleine terre végétalisée.

Il peut être dérogé à cette prescription dans le cas d'un bâtiment déjà existant pour les projets de réhabilitation et d'extension restreinte.

Stationnements :

Les aires de stationnement à partir de 10 places doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.

Pour tout espace de stationnement, il est exigé que 80% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales. Les places PMR ne sont pas concernées par ces dispositions.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent comporter un aménagement paysager végétalisé

Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales de plein air seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront plantés.

Type de végétalisation

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU. Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

Constructions

Les nouvelles toitures terrasses doivent être soit végétalisées soit intégrer des dispositifs de production d'énergie renouvelable (sous réserve du respect d'une intégration paysagère), soit les deux

Abords des constructions :

Dès lors qu'un arbre de haute tige est abattu, il devra faire l'objet d'une compensation végétale avec une plantation obligatoire à hauteur de 2 arbres de haute tige d'essences locales plantés pour un arbre abattu. Cette replantation doit être réalisée sur la parcelle de l'arbre abattu. Est considéré comme arbre de haute tige, tout arbre qui atteint au moins 1.80 m de hauteur.

En cas d'impossibilité technique justifiée, il pourra être admis une compensation portée à 1 arbre replanté pour 1 arbre abattu, au lieu de 2 arbres replantés pour 1 abattu. Cette compensation ne s'applique pas à l'abattage d'arbres de hautes tiges d'espèces invasives tels l'Ailante, leur éradication étant souhaitable

Article Ua 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article Ua 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Non réglementé

Article Ua 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ub

La zone Ub comporte un secteur Uba soumis à l'article L123.2a du code de l'urbanisme

Article Ub -1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- 4 - Les constructions à usage :
 - agricole
 - d'entrepôts
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article Ub2.
 - d'activité industrielle
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
 - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Les décharges sont interdites

Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Rappel : Dans les secteurs identifiés au document graphique comme étant exposés à un risque naturel, se reporter aux règles inscrites à l'article 6 des dispositions générales.

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

Sont admises sous conditions :

- Les commerces dans la limite de 500m² de surface de vente
- Les constructions à usage artisanal et les entrepôts dans la limite de 300m² de surface de plancher.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public
- Le long des cours d'eau toute construction devra être située à plus de 20 m de l'axe des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes aux habitations sous réserve qu'elles ne servent pas à l'habitat permanent et qu'elles ne dépassent pas 20m² d'emprise au sol. Dans ce cas la distance minimale est de 10 m
- L'emprise du bassin des piscines est limitée à 18m².

Le secteur Uba est soumis dans son intégralité à l'article L123.2a du code de l'urbanisme : dans ce secteur sont interdits pour une durée au plus de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions, installations, les changements de destinations. La réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisées.

Article Ub 3 - Accès et voirie

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé par le gestionnaire de la voie au titre de sa compétence de sécurité publique.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique et sauf dans les quartiers anciens où les constructions sont implantées à l'alignement.

VOIRIE :

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour dans les ensembles d'habitations.

PARCOURS MODES DOUX :

Dans les ensembles d'habitations, les parcours piétons et cyclistes sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite

En cas de réalisation, ces parcours piétons qui ne longeraient pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m dégagée de tout obstacle,

Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Le rejet des eaux de piscines est autorisé dans le réseau pluvial collectif s'il est en séparatif. Il est interdit dans le réseau collectif d'assainissement unitaire. Dans ce cas les eaux de piscines devront être résorbées sur la parcelle.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants, travaux structurants d'infrastructures routières ou ferroviaires, aires de stationnement, ...), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de stockage des eaux pluviales, ou en priorité par un système d'infiltration des eaux sur la parcelle pour une pluie d'occurrence trentennale. Une étude hydraulique sera demandée par le service d'assainissement.

Dans le cadre des opérations d'urbanisation groupées, les ouvrages de stockage devront, dans la mesure où la topographie le permet, être communs à l'ensemble de l'opération,

La vidange du volume stocké devra se faire en priorité via un dispositif d'infiltration ou d'épandage sur la parcelle ou le tènement de l'opération avec un débit limité adapté au milieu récepteur du point de rejet.

3 – Électricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

À l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

Article Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 m de l'alignement de la voie.

Les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans les alignements des constructions adjacentes.

Le long des voies départementales 538 et 547 hors des parties urbanisées de la commune un retrait minimal à 7 m de l'alignement est exigé.

Le long de la voie départementale 540 hors des parties urbanisées de la commune un retrait minimal à 10 m de l'alignement est exigé.

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

Implantation sur limite :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond,

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

La construction s'implante avec un retrait minimal de 4m.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2 m est exigé (à partir du bord du bassin).

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

Non réglementé

Article Ub 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Ub 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 12 m.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante ;

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

Article Ub 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ub 12 - Stationnement

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

Pour la construction de logements neufs il est exigé 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement sur le tènement de l'opération. Toutefois en cas d'habitat groupé ou collectif cette proportion est ramenée à 1.5 place par logement.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est exigé une place de stationnement par logement.

Dans le cas des réhabilitations avec ou sans création de logements en dehors des secteurs d'alignement d'activités identifiés au document graphique, les capacités des garages existants devront au moins être maintenues.

Toutefois dans les secteurs délimités au document graphique par une trame « règles de stationnement assouplies » : dans le cas de création de logements par réhabilitation d'une habitation existante il n'est pas exigé de stationnement.

Il est imposé :

- Pour toutes les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement vélos abrités e par logement
- Pour les activités économiques (industries et artisanat) : les places de stationnement vélos abrités sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile.
- Pour les équipements : les places de stationnement vélos abrités sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile.
- Pour les commerces, services et cinéma : les places de stationnement vélos abrités sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos

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

Maîtrise de l'imperméabilisation :

Au moins 25% de la superficie du tènement doivent être traités en espaces de pleine terre végétalisée avec un minimum de 200 m². Lorsque la construction comporte une toiture végétalisée sur un substrat d'une épaisseur d'au moins 30 cm, 30% de la surface de la toiture végétalisée peut être comptabilisé comme surface de pleine terre végétalisée.

Il peut être dérogé à cette prescription dans le cas d'un bâtiment déjà existant pour les projets de réhabilitation et d'extension restreinte.

Stationnements :

Les aires de stationnement à partir de 10 places doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.

Pour tout espace de stationnement, il est exigé que 80% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales. Les places PMR ne sont pas concernées par ces dispositions.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent comporter un aménagement paysager végétalisé

Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales de plein air seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront plantés.

Type de végétalisation

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU. Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

Constructions

Les nouvelles toitures terrasses doivent être soit végétalisées soit intégrer des dispositifs de production d'énergie renouvelable (sous réserve du respect d'une intégration paysagère), soit les deux.

Chaque nouveau logement devra bénéficier d'un espace extérieur privatif (soit de pleine terre, soit terrasse, soit balcons) d'une surface d'au moins 5 m². Pour tout logement à partir de 50 m² de surface de plancher, la surface de cet espace extérieur privatif devra représenter 15 % minimum de la surface de plancher.

De plus ces espaces privatifs devront être conçus comme des espaces à vivre, et ils devront être agencés et traités de façon à limiter les vis-à-vis.

Ces mesures ne s'imposent pas aux changements de destination, réhabilitations, aménagements de bâtiments existants, et extensions d'une emprise au sol de moins de 50m².

Abords des constructions :

Dès lors qu'un arbre de haute tige est abattu, il devra faire l'objet d'une compensation végétale avec une plantation obligatoire à hauteur de 2 arbres de haute tige d'essences locales plantés pour un arbre abattu. Cette replantation doit être réalisée sur la parcelle de l'arbre abattu. Est considéré comme arbre de haute tige, tout arbre qui atteint au moins 1.80 m de hauteur.

En cas d'impossibilité technique justifiée, il pourra être admis une compensation portée à 1 arbre replanté pour 1 arbre abattu, au lieu de 2 arbres replantés pour 1 abattu. Cette compensation ne s'applique pas à l'abattage d'arbres de hautes tiges d'espèces invasives tels l'Ailante, leur éradication étant souhaitable

Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone U avec la zone A ou la zone N, il est imposé un espace végétalisé de pleine terre. Il est imposé la plantation d'arbres de haute tige dans cette bande à raison d'une densité d'un arbre pour 10m de linéaire.

Chaque opération de construction devra maintenir au moins 30% de sa superficie en pleine terre végétalisée.

Espaces communs

Pour les opérations à partir de 4 logements et/ou de 4 lots créés, les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Pour les opérations à partir de 10 logements et/ou de 10 lots créés, des espaces communs sont obligatoires sous la forme d'aires de jeux aménagées, et/ou de parcs aménagés, et/ou de cheminements piétonniers, et/ou de jardins partagés.

Article Ub 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article Ub 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Pour toute construction nouvelle à partir de 150 m² d'emprise au sol, il est imposé d'intégrer un procédé de production d'énergie renouvelable (sous réserve du respect d'une intégration paysagère) .

Pour toute aire de stationnement à partir de 50 places, il est imposé des ombrières solaires

Article Ub 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

Chapitre 3- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

La zone Uc comporte un secteur Ucc en assainissement non collectif.

Article Uc -1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation

4 - Les constructions à usage :

- agricole
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article Uc2.
- d'activité industrielle

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Les décharges sont interdites

Article Uc 3 - Accès et voirie

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé par le gestionnaire de la voie au titre de sa compétence de sécurité publique.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique et sauf dans les quartiers anciens où les constructions sont implantées à l'alignement.

VOIRIE :

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

PARCOURS MODES DOUX :

Dans les ensembles d'habitations, les parcours piétons et cyclistes sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite

En cas de réalisation, ces parcours piétons qui ne longeraient pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m dégagée de tout obstacle,

Article Uc 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans la zone Uc

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Le rejet des eaux de piscines est autorisé dans le réseau pluvial collectif s'il est en séparatif. Il est interdit dans le réseau collectif d'assainissement unitaire. Dans ce cas les eaux de piscines devront être résorbées sur la parcelle.

Dans le secteur Ucc

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

Le rejet des eaux de piscines est autorisé dans le réseau pluvial collectif s'il est en séparatif. Il est interdit dans le réseau collectif d'assainissement unitaire. Dans ce cas les eaux de piscines devront être résorbées sur la parcelle.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants, travaux structurants d'infrastructures routières ou ferroviaires, aires de stationnement, ...), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de stockage des eaux pluviales, ou en priorité par un système d'infiltration des eaux sur la parcelle pour une pluie d'occurrence trentennale. Une étude hydraulique sera demandée par le service d'assainissement.

Dans le cadre des opérations d'urbanisation groupées, les ouvrages de stockage devront, dans la mesure où la topographie le permet, être communs à l'ensemble de l'opération,

La vidange du volume stocké devra se faire en priorité via un dispositif d'infiltration ou d'épandage sur la parcelle ou le tènement de l'opération avec un débit limité adapté au milieu récepteur du point de rejet.

3 – Électricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

À l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

Article Uc 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

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

Rappel : Dans les secteurs identifiés au document graphique comme étant exposés à un risque naturel, se reporter aux règles inscrites à l'article 6 des dispositions générales.

Sont admises sous conditions :

- Les commerces dans la limite de 500m² de surface de vente
- Les constructions à usage artisanal et les entrepôts dans la limite de 300m² de surface de plancher.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public
- Le long des cours d'eau toute construction devra être située à plus de 20 m de l'axe des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes aux habitations sous réserve qu'elles ne servent pas à l'habitat permanent et qu'elles ne dépassent pas 20m² d'emprise au sol. Dans ce cas la distance minimale est de 10 m
- L'emprise du bassin des piscines est limitée à 18m².

Article Uc 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 m de l'alignement de la voie.

Les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans les alignements des constructions adjacentes.

Le long des voies départementales 538 et 547 hors des parties urbanisées de la commune un retrait minimal à 7 m de l'alignement est exigé.

Le long de la voie départementale 540 hors des parties urbanisées de la commune un retrait minimal à 10 m de l'alignement est exigé.

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

Implantation sur limite :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond.

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

La construction s'implante avec un retrait minimal de 4m.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2 m est exigé (à partir du bord du bassin).

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

Non réglementé

Article Uc 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Uc 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 9 m.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante ;

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

Article Uc 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Uc 12 - Stationnement

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

Pour la construction de logements neufs il est exigé 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement sur le tènement de l'opération.. Toutefois en cas d'habitat groupé ou collectif cette proportion est ramenée à 1.5 place par logement.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est exigé une place de stationnement par logement.

Dans le cas des réhabilitations avec ou sans création de logements en dehors des secteurs d'alignement d'activités identifiés au document graphique, les capacités des garages existants devront au moins être maintenues.

Il est imposé :

- Pour toutes les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement vélos abrités par logement
- Pour les activités économiques (industries et artisanat) : les places de stationnement vélos abrités sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile.
- Pour les équipements : les places de stationnement vélos abrités sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile.
- Pour les commerces, services et cinéma : les places de stationnement vélos abrités sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos

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

Maîtrise de l'imperméabilisation :

Au moins 25% de la superficie du tènement doivent être traités en espaces de pleine terre végétalisée avec un minimum de 200 m². Lorsque la construction comporte une toiture végétalisée sur un substrat d'une épaisseur d'au moins 30 cm, 30% de la surface de la toiture végétalisée peut être comptabilisé comme surface de pleine terre végétalisée.

Stationnements :

Les aires de stationnement à partir de 10 places doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.

Pour tout espace de stationnement, il est exigé que 80% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales. Les places PMR ne sont pas concernées par ces dispositions.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent comporter un aménagement paysager végétalisé

Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales de plein air seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront plantés.

Type de végétalisation

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU. Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

Constructions

Les nouvelles toitures terrasses doivent être soit végétalisées soit intégrer des dispositifs de production d'énergie renouvelable (sous réserve du respect d'une intégration paysagère) , soit les deux.

Chaque nouveau logement devra bénéficier d'un espace extérieur privatif (soit de pleine terre, soit terrasse, soit balcons) d'une surface d'au moins 5 m². Pour tout logement à partir de de 50 m² de surface de plancher, la surface de cet espace extérieur privatif devra représenter 15 % minimum de la surface de plancher.

De plus ces espaces privatifs devront être conçus comme des espaces à vivre, et ils devront être agencés et traités de façon à limiter les vis-à-vis.

Ces mesures ne s'imposent pas aux changements de destination, réhabilitations, aménagements de bâtiments existants, et extensions d'une emprise au sol de moins de 50m².

Abords des constructions :

Dès lors qu'un arbre de haute tige est abattu, il devra faire l'objet d'une compensation végétale avec une plantation obligatoire à hauteur de 2 arbres de haute tige d'essences locales plantés pour un arbre abattu. Cette replantation doit être réalisée sur la parcelle de l'arbre abattu. Est considéré comme arbre de haute tige, tout arbre qui atteint au moins 1.80 m de hauteur.

En cas d'impossibilité technique justifiée, il pourra être admis une compensation portée à 1 arbre replanté pour 1 arbre abattu, au lieu de 2 arbres replantés pour 1 abattu. Cette compensation ne s'applique pas à l'abattage d'arbres de hautes tiges d'espèces invasives tels l'Ailante, leur éradication étant souhaitable

Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone U avec la zone A ou la zone N, il est imposé un espace végétalisé de pleine terre. Il est imposé la plantation d'arbres de haute tige dans cette bande à raison d'une densité d'un arbre pour 10m de linéaire.

Chaque opération de construction devra maintenir au moins 50% de sa superficie en pleine terre végétalisée.

Espaces communs

Pour les opérations à partir de 4 logements et/ou de 4 lots créés, les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Pour les opérations à partir de 10 logements et/ou de 10 lots créés, des espaces communs sont obligatoires sous la forme d'aires de jeux aménagées, et/ou de parcs aménagés, et/ou de cheminements piétonniers, et/ou de jardins partagés.

Article Uc 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article Uc 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Pour toute construction nouvelle à partir de 150 m² d'emprise au sol, il est imposé d'intégrer un procédé de production d'énergie renouvelable (sous réserve du respect d'une intégration paysagère) .

Pour toute aire de stationnement à partir de 50 places, il est imposé des ombrières solaires

Article Uc 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

Chapitre 4- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

Cette zone est dédiée aux équipements d'intérêt collectif. Elle comporte un secteur Uel d'occupation mixte : équipements et logements.

Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone Ue sont interdits

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol, non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les installations classées, pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article Ue 2,

3 - Les constructions à usage :

- agricole
- d'entrepôt,
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone en dehors de celles autorisées à l'article Ue 2.
- industriel,
- de commerce
- artisanal,
- d'hôtel,
- de bureau,
- d'habitations,
- d'annexes à l'habitation,

4- Les campings

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- les garages collectifs de caravanes,

6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Les décharges sont interdites

Dans le secteur Uel sont interdits :

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol, non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les installations classées, pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article Ue 2,

3 - Les constructions à usage :

- agricole
- d'entrepôt,
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone en dehors de celles autorisées à l'article Ue 2.
- industriel,
- artisanal,

4- Les campings

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- les garages collectifs de caravanes,



6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article Ue 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

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

Rappel : Dans les secteurs identifiés au document graphique comme étant exposés à un risque naturel, se reporter aux règles inscrites à l'article 6 des dispositions générales.

Dans les secteurs Ue et Uel sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, et autorisation si elles sont directement liées aux équipements d'intérêt collectif admis sur la zone.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public
- Le long des cours d'eau toute construction devra être située à plus de 20 m de l'axe des cours d'eau Cette disposition ne s'applique pas aux annexes aux habitations sous réserve qu'elles ne servent pas à l'habitat permanent et qu'elles ne dépassent pas 20m² d'emprise au sol. Dans ce cas la distance minimale est de 10 m
- L'emprise du bassin des piscines des habitations est limitée à 18m².

Article Ue 3 - Accès et voirie

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique et sauf dans les quartiers anciens où les constructions sont implantées à l'alignement.

VOIRIE :

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

PARCOURS MODES DOUX :

Dans les ensembles d'habitations, les parcours piétons et cyclistes sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite

En cas de réalisation, ces parcours piétons qui ne longeraient pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m dégagée de tout obstacle,

Article Ue 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluvial uniquement s'il est séparatif. S'il est unitaire le rejet des eaux de piscine est interdit.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants, travaux structurants d'infrastructures routières ou ferroviaires, aires de stationnement, ...), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de stockage des eaux pluviales, ou en priorité par un système d'infiltration des eaux sur la parcelle pour une pluie d'occurrence trentennale. Une étude hydraulique sera demandée par le service d'assainissement.

Dans le cadre des opérations d'urbanisation groupées, les ouvrages de stockage devront, dans la mesure où la topographie le permet, être communs à l'ensemble de l'opération,

La vidange du volume stocké devra se faire en priorité via un dispositif d'infiltration ou d'épandage sur la parcelle ou le tènement de l'opération avec un débit limité adapté au milieu récepteur du point de rejet.

3 – Électricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

À l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant

Article Ue 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 m de l'alignement de la voie.

Les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans les alignements des constructions adjacentes.

Le long des voies départementales 538 et 547 hors des parties urbanisées de la commune un retrait minimal à 7 m de l'alignement est exigé.

Le long de la voie départementale 540 hors des parties urbanisées de la commune un retrait minimal à 10 m de l'alignement est exigé.

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

Implantation sur limite :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond.

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

La construction s'implante avec un retrait minimal de 4m.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2 m est exigé (à partir du bord du bassin).

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

Non réglementé

Article Ue 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Ue 10 - Hauteur maximum des constructions

Non réglementé

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante.

Article Ue 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ue 12 - Stationnement

Dans le secteur Ue :

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

Dans le secteur Uel :

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

Pour la construction de logements neufs il est exigé 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement sur le tènement de l'opération. Toutefois en cas d'habitat groupé ou collectif cette proportion est ramenée à 1.5 place par logement.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est exigé une place de stationnement par logement.

Dans le cas des réhabilitations avec ou sans création de logements en dehors des secteurs d'alignement d'activités identifiés au document graphique, les capacités des garages existants devront au moins être maintenues.

Il est imposé :

- Pour toutes les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement vélos abrités par logement

- Pour les activités économiques (industries et artisanat) : les places de stationnement vélos abrités sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile.
- Pour les équipements : les places de stationnement vélos abrités sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile.
- Pour les commerces, services et cinéma : les places de stationnement vélos abrités sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos

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

Dans le secteur Ue :

Maîtrise de l'imperméabilisation :

Au moins 25% de la superficie du tènement doivent être traités en espaces de pleine terre végétalisée avec un minimum de 200 m². Lorsque la construction comporte une toiture végétalisée sur un substrat d'une épaisseur d'au moins 30 cm, 30% de la surface de la toiture végétalisée peut être comptabilisé comme surface de pleine terre végétalisée.

Stationnements :

Les aires de stationnement à partir de 10 places doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.

Pour tout espace de stationnement, il est exigé que 80% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales. Les places PMR ne sont pas concernées par ces dispositions.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent comporter un aménagement paysager végétalisé à hauteur de 15% minimum de la superficie de la parcelle.

Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales de plein air seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront plantés.

Type de végétalisation

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU. Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

Constructions

Les nouvelles toitures terrasses doivent être soit végétalisées soit intégrer des dispositifs de production d'énergie renouvelable (sous réserve du respect d'une intégration paysagère) , soit les deux.

Abords des constructions :

Dès lors qu'un arbre de haute tige est abattu, il devra faire l'objet d'une compensation végétale avec une plantation obligatoire à hauteur de 2 arbres de haute tige d'essences locales plantés pour un arbre abattu. Cette replantation doit être réalisée sur la parcelle de l'arbre abattu. Est considéré comme arbre de haute tige, tout arbre qui atteint au moins 1.80 m de hauteur.

Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone U avec la zone A ou la zone N, il est imposé un espace végétalisé de pleine terre. Il est imposé la plantation d'arbres de haute tige dans cette bande à raison d'une densité d'un arbre pour 10m de linéaire.

Chaque opération de construction devra maintenir au moins 10% de sa superficie en pleine terre végétalisée.

La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites latérales et de fond des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement plantés. (Engazonnement, couvre-sols...)

Dans le secteur Uel :

Maîtrise de l'imperméabilisation :

Au moins 25% de la superficie du tènement doivent être traités en espaces de pleine terre végétalisée avec un minimum de 200 m². Lorsque la construction comporte une toiture végétalisée sur un substrat d'une épaisseur d'au moins 30 cm, 30% de la surface de la toiture végétalisée peut être comptabilisé comme surface de pleine terre végétalisée.

Stationnements :

Les aires de stationnement à partir de 10 places doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.

Pour tout espace de stationnement, il est exigé que 80% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales. Les places PMR ne sont pas concernées par ces dispositions.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent comporter un aménagement paysager végétalisé à hauteur de 15% minimum de la superficie de la parcelle.

Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales de plein air seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront plantés.

Type de végétalisation

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU. Les haies monospécifiques de conifères sont interdites

Constructions

Les nouvelles toitures terrasses doivent être soit végétalisées soit intégrer des dispositifs de production d'énergie renouvelable (sous réserve du respect d'une intégration paysagère) , soit les deux.

Chaque nouveau logement devra bénéficier d'un espace extérieur privatif (soit de pleine terre, soit terrasse, soit balcons) d'une surface d'au moins 5 m². Pour tout logement à partir de de 50 m² de surface de plancher, la surface de cet espace extérieur privatif devra représenter 15 % minimum de la surface de plancher.

De plus ces espaces privatifs devront être conçus comme des espaces à vivre, et ils devront être agencés et traités de façon à limiter les vis-à-vis.

Ces mesures ne s'imposent pas aux changements de destination, réhabilitations, aménagements de bâtiments existants, et extensions d'une emprise au sol de moins de 50m².

Abords des constructions :

Dès lors qu'un arbre de haute tige est abattu, il devra faire l'objet d'une compensation végétale avec une plantation obligatoire à hauteur de 2 arbres de haute tige d'essences locales plantés pour un arbre abattu. Cette replantation doit être réalisée sur la parcelle de l'arbre abattu. Est considéré comme arbre de haute tige, tout arbre qui atteint au moins 1.80 m de hauteur.

Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone U avec la zone A ou la zone N, il est imposé un espace végétalisé de pleine terre. Il est imposé la plantation d'arbres de haute tige dans cette bande à raison d'une densité d'un arbre pour 10m de linéaire.

Chaque opération de construction devra maintenir au moins 30% (en UB) de sa superficie en pleine terre végétalisée

Espaces communs

Pour les opérations à partir de 4 logements et/ou de 4 lots créés, les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Pour les opérations à partir de 10 logements et/ou de 10 lots créés, des espaces communs sont obligatoires sous la forme d'aires de jeux aménagées, et/ou de parcs aménagés, et/ou de cheminements piétonniers, et/ou de jardins partagés.

Article Ue 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article Ue 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Pour toute construction nouvelle à partir de 150 m² d'emprise au sol, il est imposé d'intégrer un procédé de production d'énergie renouvelable (sous réserve du respect d'une intégration paysagère) .

Pour toute aire de stationnement à partir de 50 places, il est imposé des ombrières solaires

Article Ue 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ui

Elle est dédiée aux activités économiques (artisanat, bureaux, commerces dans certaines conditions, industrie, hôtels). Elle comporte un secteur Uic à dominante commerciale.

Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone Ui

- 1) Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2) Les constructions à usage :
 - Agricole,
 - Piscines,
 - d'habitation,
 - d'annexes à l'habitation,
 - de stationnement non liés aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles autorisées à l'article Ui2,
 - de commerces sauf ceux autorisés à l'article Ui2
- 3) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- 4) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la réglementation SEVESO,
- 5) Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
 - les garages collectifs de caravanes
- 6) L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

Dans le secteur Uic

- 1) Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2) Les constructions à usage :
 - Agricole,
 - Piscines,
 - d'habitation,
 - d'annexes à l'habitation,
 - de stationnement non liés aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles autorisées à l'article Uic2,
- 3) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- 4) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la réglementation SEVESO,

- 5) Les installations et travaux divers suivants :
- les parcs d'attraction ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
 - les garages collectifs de caravanes
- 6) L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

Article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappel : Dans les secteurs identifiés au document graphique comme étant exposés à un risque naturel, se reporter aux règles inscrites à l'article 6 des dispositions générales.

Sont admis sous conditions :

Dans le secteur Ui

- Les équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils apportent un complément fonctionnel à la zone.
- Les commerces dans la limite de 150 m² de surface de vente et s'ils sont nécessaires aux activités artisanales et industrielles présentes dans la zone : locaux d'exposition et de vente des activités industrielles et artisanales de la zone.
- les locaux de gardiennage de l'activité sont limités à 25 m² de surface de plancher et seront intégrés à la construction.
- Les constructions de stationnement non liées aux occupations et utilisations admises dans la zone s'il est à usage public.
- Le long des cours d'eau toute construction devra être située à plus de 20 m de l'axe des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes aux habitations sous réserve qu'elles ne servent pas à l'habitat permanent et qu'elles ne dépassent pas 20m² d'emprise au sol. Dans ce cas la distance minimale est de 10 m

Dans le secteur Uic

- Les équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils apportent un complément fonctionnel à la zone.
- les locaux de gardiennage de l'activité sont limités à 25 m² de surface de plancher et seront intégrés à la construction.
- Les constructions de stationnement non lié aux occupations et utilisations admises dans la zone s'il est à usage public.
- Les commerces
- Le long des cours d'eau toute construction devra être située à plus de 20 m de l'axe des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes aux habitations sous réserve qu'elles ne servent pas à l'habitat permanent et qu'elles ne dépassent pas 20m² d'emprise au sol. Dans ce cas la distance minimale est de 10 m

Article Ui 3 - Accès et voirie

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

VOIRIE :

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

Article Ui 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Le rejet des eaux de piscines est autorisé dans le réseau pluvial collectif s'il est en séparatif. Il est interdit dans le réseau collectif d'assainissement unitaire. Dans ce cas les eaux de piscines devront être résorbées sur la parcelle.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants, travaux structurants d'infrastructures routières ou ferroviaires, aires de stationnement, ...), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de stockage des eaux pluviales, ou en priorité par un système d'infiltration des eaux sur la parcelle pour une pluie d'occurrence trentennale. Une étude hydraulique sera demandée par le service d'assainissement.

Dans le cadre des opérations d'urbanisation groupées, les ouvrages de stockage devront, dans la mesure où la topographie le permet, être communs à l'ensemble de l'opération,

La vidange du volume stocké devra se faire en priorité via un dispositif d'infiltration ou d'épandage sur la parcelle ou le tènement de l'opération avec un débit limité adapté au milieu récepteur du point de rejet.

Concernant les eaux de ruissellement des chaussées et des stationnements il est imposé un prétraitement avant rejet (aménagement de bacs séparateur d'hydrocarbures).

3 – Électricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

À l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Article Ui 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 10 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie le long de la RD 540 hors des parties urbanisées de la commune.

Le long des autres voies le recul est de 5m de l'alignement de la voie.

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

- La construction en limite est autorisée à l'intérieur de la zone Ui ou Uic.
- Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative le retrait est au minimum de 4m.
- En limite de zone Ui ou Uic, un retrait minimal de 5 m est imposé.

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

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

Non réglementé.

Article Ui 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Ui 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 12 m.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m

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

Article Ui 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ui 12 - Stationnement

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

Pour les constructions à usage de bureaux : une place pour 30m² de surface de plancher,

Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : une place pour 50 m² de surface de plancher,

Pour les constructions à usage de commerce : une place pour 25 m² de surface de vente,

Pour les constructions à usage d'hôtel : deux places pour 3 chambres.

Il est imposé :

- Pour toutes les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement vélos abrités par logement
- Pour les activités économiques (industries et artisanat) : les places de stationnement vélos abrités sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile.
- Pour les équipements : les places de stationnement vélos abrités sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile.
- Pour les commerces, services et cinéma : les places de stationnement vélos abrités sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos

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

Maîtrise de l'imperméabilisation :

Au moins 25% de la superficie du tènement doivent être traités en espaces de pleine terre végétalisée avec un minimum de 200 m². Lorsque la construction comporte une toiture végétalisée sur un substrat d'une épaisseur d'au moins 30 cm, 30% de la surface de la toiture végétalisée peut être comptabilisé comme surface de pleine terre végétalisée.

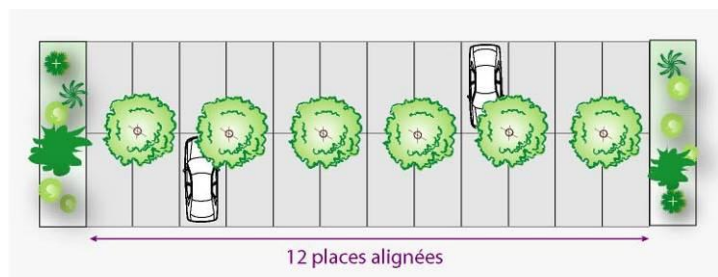
Stationnements :

Les aires de stationnement à partir de 10 places doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.

Pour tout espace de stationnement, il est exigé que 80% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales. Les places PMR ne sont pas concernées par ces dispositions.

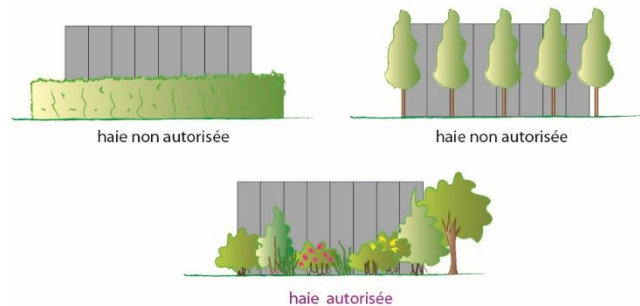
Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent comporter un aménagement paysager végétalisé à hauteur de 15% minimum de la superficie de la parcelle.

Au-delà de 12 places alignées, des bandes végétalisées de pleine terre sont obligatoire pour fragmenter ces alignements. Ces bandes végétalisées de pleine terre auront une largeur minimale de 2.50 m et seront plantées d'arbustes d'ornement.



Abords des constructions :

Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 20 m de long) et les stockages de plein air devront être accompagnés de plantations en pleine terre de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages.



Dès lors qu'un arbre de haute tige est abattu, il devra faire l'objet d'une compensation végétale avec une plantation obligatoire à hauteur de 2 arbres de haute tige d'essences locales plantés pour un arbre abattu. Cette replantation doit être réalisée sur la parcelle de l'arbre abattu. Est considéré comme arbre de haute tige, tout arbre qui atteint au moins 1.80 m de hauteur

La densité d'espaces verts sera localisée en bordure de voie dans un espace paysager. Une bande de 5 m mesurée à partir de l'alignement de la voie ne recevra ni stockage ni dépôt et devra être traitée dans un espace paysager à dominante végétalisée de pleine terre.

Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone Ui ou Uic avec la zone A ou la zone N, il est imposé un espace végétalisé de pleine terre,. Il est imposé la plantation d'arbres de haute tige dans cette bande à raison d'une densité d'un arbre pour 10m de linéaire.

Les limites de la zone Ui ou Uic avec les zones résidentielles sera plantée de haies vives.

Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales de plein air seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront plantés.

Constructions

Les nouvelles toitures terrasses doivent être soit végétalisées soit intégrer des dispositifs de production d'énergie renouvelable (sous réserve du respect d'une intégration paysagère) , soit les deux.

Type de végétalisation

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU. Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

Article Ui 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article Ui 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Pour toute construction à partir de 150 m² d'emprise au sol, il est imposé d'intégrer un procédé de production d'énergie renouvelable (sous réserve du respect d'une intégration paysagère) .

Pour toute aire de stationnement à partir de 50 places, il est imposé des ombrières solaires.



Article Ui 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

Chapitre 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL

Il s'agit d'une zone réservée aux activités de camping

Article UL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non nécessaires aux activités de camping :

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol, non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les installations classées, pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article UL 2,

3 - Les constructions aux usages suivants :

- Agricoles
- forestiers
- d'entrepôt,
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone en dehors de celles autorisées à l'article UL 2.
- d'industrie
- de commerce et de restauration
- d'artisanat
- de bureau,
- d'hôtel
- d'habitations,
- d'annexes à l'habitation,

4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- les garages collectifs de caravanes,

6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Les décharges sont interdites

Article UL 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Rappel : Dans les secteurs identifiés au document graphique comme étant exposés à un risque naturel, se reporter aux règles inscrites à l'article 6 des dispositions générales.

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

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public
- Les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif si elles représentent un complément fonctionnel à la zone
- Le long des cours d'eau toute construction devra être située à plus de 20 m de l'axe des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes aux habitations sous réserve qu'elles ne servent pas à l'habitat permanent et qu'elles ne dépassent pas 20m² d'emprise au sol. Dans ce cas la distance minimale est de 10 m
- L'emprise du bassin des piscines est limitée à 18m².

Article UL 3 - Accès et voirie

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

VOIRIE :

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

Article UL 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Le rejet des eaux de piscines est autorisé dans le réseau pluvial collectif s'il est en séparatif. Il est interdit dans le réseau collectif d'assainissement unitaire. Dans ce cas les eaux de piscines devront être résorbées sur la parcelle.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants, travaux structurants d'infrastructures routières ou ferroviaires, aires de stationnement, ...), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de stockage des eaux pluviales, ou en priorité par un système d'infiltration des eaux sur la parcelle pour une pluie d'occurrence trentennale. Une étude hydraulique sera demandée par le service d'assainissement.

Dans le cadre des opérations d'urbanisation groupées, les ouvrages de stockage devront, dans la mesure où la topographie le permet, être communs à l'ensemble de l'opération,

La vidange du volume stocké devra se faire en priorité via un dispositif d'infiltration ou d'épandage sur la parcelle ou le tènement de l'opération avec un débit limité adapté au milieu récepteur du point de rejet.

3 – Électricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

À l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant

Article UL 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 m de l'alignement de la voie.

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

Implantation sur limite :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond.

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

La construction s'implante avec un retrait minimal de 4m.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2 m est exigé (à partir du bord du bassin).

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

Non réglementé

Article UL 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article UL 10 - Hauteur maximum des constructions

Non réglementé

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante

Article UL 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article UL 12 - Stationnement

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

Il est imposé :

- Pour toutes les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement vélos abrités par logement
- Pour les activités économiques (industries et artisanat) : les places de stationnement vélos abrités sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile.
- Pour les équipements : les places de stationnement vélos abrités sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile.



- Pour les commerces, services et cinéma : les places de stationnement vélos abrités sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos

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

Les aires de stationnement de moins de 50 places doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places à l'emplacement des stationnements.

Les aires de stationnement de plus de 50 places doivent comporter un aménagement paysager, à hauteur de 15% minimum de la superficie de la parcelle.

Le tènement de l'opération devra être planté à hauteur de 10% de sa surface (les bassins de rétention peuvent faire partie de ces 10% s'ils sont paysagés). La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites latérales et de fond des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement plantés. (Engazonnement, couvre-sols...) La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Article UL 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article UL 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Non réglementé

Article UL 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

Chapitre 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Up

La zone Up correspond aux secteurs d'intérêt paysager et patrimonial à préserver

Article Up 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2,

4 - Les constructions nouvelles à usage :

- Agricole,
- d'entrepôts,
- de commerce,
- d'activités artisanales,
- d'activités industrielles,
- d'hôtels,
- de bureau,
- d'habitation,
- d'annexes à l'habitation sauf celles autorisées à l'article 2,
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article 2,

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- les garages collectifs de caravanes,

6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Les décharges sont interdites

Article Up 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappel : Dans les secteurs identifiés au document graphique comme étant exposés à un risque naturel, se reporter aux règles inscrites à l'article 6 des dispositions générales.

Sont admis sous conditions :

Les occupations suivantes par changement de destination sont admises sans limitation de surface de plancher, si elles s'inscrivent dans le volume bâti existant :

- les habitations
- les bureaux,
- les hôtels,
- tous les types d'équipements d'intérêt collectif,

Les occupations suivantes hors du volume bâti existant sont admises :

- Les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 20 m² d'emprise au sol par annexe. Le cumul des annexes par logement ne peut excéder 50m² d'emprise au sol.
- les piscines liées aux habitations existantes, à condition que l'emprise du bassin n'excède pas 18m²
- Les extensions des habitations existantes dans la limite de 30% et de 250 m² de surface de plancher (existant + extension) et si elles ne nécessitent pas l'abattage d'arbres remarquables.
- Les extensions des équipements d'intérêt collectif existants dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante si elles ne nécessitent pas l'abattage d'arbres remarquables.
- Les aménagements d'aires de stationnement strictement nécessaires aux occupations de la zone et si elles ne conduisent pas à l'abattage d'arbres remarquables s'ils ne conduisent pas à détruire la cohérence paysagère de ces espaces.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone, les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne pour la circulation.
- Le long des cours d'eau toute construction devra être située à plus de 20 m de l'axe du cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes aux habitations sous réserve qu'elles ne servent pas à l'habitat permanent et qu'elles ne dépassent pas 20m² d'emprise au sol. Dans ce cas la distance minimale est de 10 m

Article Up 3 - Accès et voirie

ACCES :

1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

VOIRIE :

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

Article Up 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.



Règlement du PLU de la commune de Dieulefit - Modification de droit commun- approbation

Le rejet des eaux de piscines est autorisé dans le réseau pluvial collectif s'il est en séparatif. Il est interdit dans le réseau collectif d'assainissement unitaire. Dans ce cas les eaux de piscines devront être résorbées sur la parcelle.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants, travaux structurants d'infrastructures routières ou ferroviaires, aires de stationnement, ...), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de stockage des eaux pluviales, ou en priorité par un système d'infiltration des eaux sur la parcelle pour une pluie d'occurrence trentennale. Une étude hydraulique sera demandée par le service d'assainissement.

Dans le cadre des opérations d'urbanisation groupées, les ouvrages de stockage devront, dans la mesure où la topographie le permet, être communs à l'ensemble de l'opération,

La vidange du volume stocké devra se faire en priorité via un dispositif d'infiltration ou d'épandage sur la parcelle ou le tènement de l'opération avec un débit limité adapté au milieu récepteur du point de rejet.

3 – Électricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

À l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant

En cas de pose d'antennes, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

Article Up 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 m de l'alignement de la voie.

Les constructions doivent s'intégrer dans les alignements des constructions adjacentes.

Le long des voies départementales 538 et 547 hors des parties urbanisées de la commune un retrait minimal à 7 m de l'alignement est exigé.

Le long de la voie départementale 540 hors des parties urbanisées de la commune un retrait minimal à 10 m de l'alignement est exigé.

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

Implantation sur limite :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond,

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

La construction s'implante avec un retrait minimal de 4m.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2 m est exigé (à partir du bord du bassin).

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

Non réglementé

Article Up 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Up 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus haut (hors élément technique ne pourra excéder 9m.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du point le plus haut (hors élément technique) du bâtiment existant.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au point le plus haut (hors élément technique) à 4 m
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante

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

Article Up 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Up 12 - Stationnement

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

Pour les logements il est exigé 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement sur le tènement de l'opération. Toutefois en cas d'habitat groupé ou collectif cette proportion est ramenée à 1.5 place par logement.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est exigé une place de stationnement par logement.

Il est imposé :

- Pour toutes les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement vélos abrités par logement
- Pour les activités économiques (industries et artisanat) : les places de stationnement vélos abrités sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile.
- Pour les équipements : les places de stationnement vélos abrités sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile.
- Pour les commerces, services et cinéma : les places de stationnement vélos abrités sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos

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

Maîtrise de l'imperméabilisation :

Au moins 25% de la superficie du tènement doivent être traités en espaces de pleine terre végétalisée avec un minimum de 200 m². Lorsque la construction comporte une toiture végétalisée sur un substrat d'une épaisseur d'au moins 30 cm, 30% de la surface de la toiture végétalisée peut être comptabilisé comme surface de pleine terre végétalisée.

Abords des constructions :

Les arbres non fruitiers existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations au moins équivalentes (Cf. dispositions générales).

Dès lors qu'un arbre de haute tige est abattu, il devra faire l'objet d'une compensation végétale avec une plantation obligatoire à hauteur de 2 arbres de haute tige d'essences locales plantés pour un arbre abattu. Cette replantation doit être réalisée sur la parcelle de l'arbre abattu. Est considéré comme arbre de haute tige, tout arbre qui atteint au moins 1.80 m de hauteur.

Stationnements :

Pour tout espace de stationnement, il est exigé que 80% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales. Les places PMR ne sont pas concernées par ces dispositions.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places. Elles devront être aménagées de telle sorte qu'elles soient le moins visible possible. En cas de modification d'aires de stationnement des plantations d'accompagnement seront exigées, dans le respect de la végétation locale :

- Des arbres de faible hauteur seront recherchés. Les conifères, lauriers décoratifs sont à exclure. Un port naturel sera recherché.
- La nature des revêtements de sols devra être en harmonie avec le paysage, les revêtements de sols seront de couleurs neutres, ou grenailés.

Les plantations anciennes d'essences « nobles » seront maintenues, un remplacement pourra être envisagé, à condition de planter une essence noble (la notion d'essence noble est détaillée à l'article 9 des dispositions générales).

Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales de plein air seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront plantés.

Type de végétalisation

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU. Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

Article Up 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article Up16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

Chapitre 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ut

Il s'agit d'une zone à usage d'hébergement hôtelier et d'activités de loisir.

Article Ut 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non nécessaires aux activités touristiques notamment :

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol, non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les installations classées, pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article Ut 2,
- 3 - Les constructions à usage :
 - Agricole et forestier
 - d'entrepôt,
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone en dehors de celles autorisées à l'article Ue 2.
 - industriel,
 - de commerce
 - artisanal,
 - de bureau,
 - d'habitations,
 - d'annexes à l'habitation,
- 4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
 - les garages collectifs de caravanes,
- 6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Les décharges sont interdites

Article Ut 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Rappel : Dans les secteurs identifiés au document graphique comme étant exposés à un risque naturel, se reporter aux règles inscrites à l'article 6 des dispositions générales.

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

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public
- Les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif si elles représentent un complément fonctionnel à la zone
- Le long des cours d'eau toute construction devra être située à plus de 20 m de l'axe des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes aux habitations sous réserve qu'elles ne servent pas à l'habitat permanent et qu'elles ne dépassent pas 20m² d'emprise au sol. Dans ce cas la distance minimale est de 10 m
- L'emprise du bassin des piscines des habitations est limitée à 18m².

Article Ut 3 - Accès et voirie

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

VOIRIE :

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

Article Ut 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Le rejet des eaux de piscines est autorisé dans le réseau pluvial collectif s'il est en séparatif. Il est interdit dans le réseau collectif d'assainissement unitaire. Dans ce cas les eaux de piscines devront être résorbées sur la parcelle.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants, travaux structurants d'infrastructures routières ou ferroviaires, aires de stationnement, ...), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de stockage des eaux pluviales, ou en priorité par un système d'infiltration des eaux sur la parcelle pour une pluie d'occurrence trentennale. Une étude hydraulique sera demandée par le service d'assainissement.

Dans le cadre des opérations d'urbanisation groupées, les ouvrages de stockage devront, dans la mesure où la topographie le permet, être communs à l'ensemble de l'opération,

La vidange du volume stocké devra se faire en priorité via un dispositif d'infiltration ou d'épandage sur la parcelle ou le tènement de l'opération avec un débit limité adapté au milieu récepteur du point de rejet.

3 – Électricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

À l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant

Article Ut 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article Up 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Non réglementé

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 m de l'alignement de la voie.

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

Implantation sur limite :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, sans dépasser une hauteur de 4m sur la limite et sur une profondeur de 6m mesurée depuis la limite de la zone Ut

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

La construction s'implante avec un retrait minimal de 2m ou sur limite de façon contigüe si la construction voisine est implantée sur la limite séparative

Pour les piscines : un retrait minimal de 2 m est exigé (à partir du bord du bassin).

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

Non réglementé

Article Ut 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Ut 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des nouvelles constructions ne peut dépasser R+2 et 9m à l'égout du toit

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante

Article Ut 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ut 12 - Stationnement

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

Il est imposé :

- Pour toutes les constructions à usage d'habitation quand elles sont autorisées : 2 places de stationnement vélos abrités par logement
- Pour les activités économiques (industries et artisanat) : les places de stationnement vélos abrités sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile.
- Pour les équipements : les places de stationnement vélos abrités sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile.
- Pour les commerces, services et cinéma : les places de stationnement vélos abrités sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos

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

Maîtrise de l'imperméabilisation :

Au moins 25% de la superficie du tènement doivent être traités en espaces de pleine terre végétalisée avec un minimum de 200 m². Lorsque la construction comporte une toiture végétalisée sur un substrat d'une épaisseur d'au moins 30 cm, 30% de la surface de la toiture végétalisée peut être comptabilisé comme surface de pleine terre végétalisée.

Stationnements :

Les aires de stationnement à partir de 10 places doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.

Pour tout espace de stationnement, il est exigé que 80% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales. Les places PMR ne sont pas concernées par ces dispositions.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent comporter un aménagement paysager végétalisé à hauteur de 15% minimum de la superficie de la parcelle.

Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales de plein air seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront plantés.

Constructions

Les nouvelles toitures terrasses doivent être soit végétalisées soit intégrer des dispositifs de production d'énergie renouvelable (sous réserve du respect d'une intégration paysagère) , soit les deux.

Type de végétalisation

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU. Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

Abords des constructions :

Dès lors qu'un arbre de haute tige est abattu, il devra faire l'objet d'une compensation végétale avec une plantation obligatoire à hauteur de 2 arbres de haute tige d'essences locales plantés pour un arbre abattu. Cette replantation doit être réalisée sur la parcelle de l'arbre abattu. Est considéré comme arbre de haute tige, tout arbre qui atteint au moins 1.80 m de hauteur.

Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone U avec la zone A ou la zone N, il est imposé un espace végétalisé de pleine terre. Il est imposé la plantation d'arbres de haute tige dans cette bande à raison d'une densité d'un arbre pour 10m de linéaire.

Chaque opération de construction devra maintenir au moins 10% de sa superficie en pleine terre végétalisée.

La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites latérales et de fond des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement plantés. (Engazonnement, couvre-sols...)

Article Ut 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article Ut 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Pour toute construction nouvelle à partir de 150 m² d'emprise au sol, il est imposé d'intégrer un procédé de production d'énergie renouvelable (sous réserve du respect d'une intégration paysagère).

Pour toute aire de stationnement à partir de 50 places, il est imposé des ombrières solaires

Article Ut 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Les zones AU sont des zones à urbaniser.

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, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les 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 les orientations d'aménagement 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 à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

La zone AU comporte plusieurs secteurs :

- Les secteurs AUB ouverts à l'urbanisation à dominante d'habitat
- Les secteurs 1AU fermés à l'urbanisation à dominante d'habitat qui seront ouverts par modification ou révision du PLU
- Les secteurs 2AU fermés à l'urbanisation réservés à la valorisation du parc de Réjaubert qui seront ouverts par modification ou révision du PLU

Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb

Article AUb -1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation

4 - Les constructions à usage :

- agricole
- d'entrepôts
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article AUb2.
- d'activité industrielle
- de commerce

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Les décharges sont interdites

Article AUb 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Rappel : Dans les secteurs identifiés au document graphique comme étant exposés à un risque naturel, se reporter aux règles inscrites à l'article 6 des dispositions générales.

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article AUb1, au fur et à mesure de la réalisation des réseaux dans la zone et sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation. Sont admis sous conditions :

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage artisanal et les entrepôts dans la limite de 300m² de surface de plancher.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public
- Le long des cours d'eau toute construction devra être située à plus de 20 m de l'axe des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes aux habitations sous réserve qu'elles ne servent pas à l'habitat permanent et qu'elles ne dépassent pas 20m² d'emprise au sol. Dans ce cas la distance minimale est de 10 m.
- L'emprise du bassin des piscines est limitée à 18m².

De plus dans la zone AUb2 des Reymonds sont autorisées les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Article AUb 3 - Accès et voirie

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé par le gestionnaire de la voie au titre de sa compétence de sécurité publique.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique.

VOIRIE :

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour dans les ensembles d'habitations.

PARCOURS MODES DOUX :

Dans les ensembles d'habitations, les parcours piétons et cyclistes sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite

En cas de réalisation, ces parcours piétons qui ne longeraient pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m dégagée de tout obstacle,

Article AUb 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Le rejet des eaux de piscines est autorisé dans le réseau pluvial collectif s'il est en séparatif. Il est interdit dans le réseau collectif d'assainissement unitaire. Dans ce cas les eaux de piscines devront être résorbées sur la parcelle.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération doit gérer l'intégralité des eaux pluviales sur le tènement de l'opération et être neutre au regard des eaux pluviales, et garantir la non-aggravation des ruissellements en aval

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants, travaux structurants d'infrastructures routières ou ferroviaires, aires de stationnement, ...), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de stockage des eaux pluviales, ou en priorité par un système d'infiltration des eaux sur la parcelle pour une pluie d'occurrence trentennale. Une étude hydraulique sera demandée par le service d'assainissement.

Dans le cadre des opérations d'urbanisation groupées, les ouvrages de stockage devront, dans la mesure où la topographie le permet, être communs à l'ensemble de l'opération,

La vidange du volume stocké devra se faire en priorité via un dispositif d'infiltration ou d'épandage sur la parcelle ou le tènement de l'opération avec un débit limité adapté au milieu récepteur du point de rejet.

3 – Électricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

À l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

Article AUb 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 m de l'alignement de la voie.

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

Implantation sur limite :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond,

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

La construction s'implante avec un retrait minimal de 4m.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2 m est exigé (à partir du bord du bassin).

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

Non réglementé

Article AUb 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article AUb 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 12 m.
- Cette hauteur est limitée à 6 m pour les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante ;

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

Article AUb 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article AUb 12 - Stationnement

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

Pour la construction de logements neufs il est exigé 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1.5 places par logement sur le tènement de l'opération dans les zones AUb1 et AUb2. Concernant l'habitat les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs cette part est ramenée à 1 place par logement.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est exigé une place de stationnement par logement.

Dans le cas des réhabilitations avec ou sans création de logements en dehors des secteurs d'alignement d'activités identifiés au document graphique, les capacités des garages existants devront au moins être maintenues.

Il est imposé :

- Pour toutes les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement vélos abrités par logement
- Pour les activités économiques (industries et artisanat) : les places de stationnement vélos abrités sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile.
- Pour les équipements : les places de stationnement vélos abrités sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile.
- Pour les commerces, services et cinéma : les places de stationnement vélos abrités sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos

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

Maîtrise de l'imperméabilisation :

Au moins 25% de la superficie du tènement doivent être traités en espaces de pleine terre végétalisée avec un minimum de 200 m².

Stationnements :

Les aires de stationnement à partir de 10 places doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.

Pour tout espace de stationnement, il est exigé que 80% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales. Les places PMR ne sont pas concernées par ces dispositions.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent comporter un aménagement paysager végétalisé

Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales de plein air seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront plantés.

Type de végétalisation

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU. Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

Constructions

Les nouvelles toitures terrasses doivent être soit végétalisées soit intégrer des dispositifs de production d'énergie renouvelable (sous réserve du respect d'une intégration paysagère) , soit les deux.

Chaque nouveau logement devra bénéficier d'un espace extérieur privatif (soit de pleine terre, soit terrasse, soit balcons) d'une surface d'au moins 5 m². Pour tout logement à partir de 50 m² de surface de plancher, la surface de cet espace extérieur privatif devra représenter 15 % minimum de la surface de plancher.

De plus ces espaces privatifs devront être conçus comme des espaces à vivre, et ils devront être agencés et traités de façon à limiter les vis-à-vis.

Ces mesures ne s'imposent pas aux changements de destination, réhabilitations, aménagements de bâtiments existants, et extensions d'une emprise au sol de moins de 50 m².

Abords des constructions :

Dès lors qu'un arbre de haute tige est abattu, il devra faire l'objet d'une compensation végétale avec une plantation obligatoire à hauteur de 2 arbres de haute tige d'essences locales plantés pour un arbre abattu. Cette replantation doit être réalisée sur la parcelle de l'arbre abattu. Est considéré comme arbre de haute tige, tout arbre qui atteint au moins 1.80 m de hauteur.

Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone U avec la zone A ou la zone N, il est imposé un espace végétalisé de pleine terre, Il est imposé la plantation d'arbres de haute tige dans cette bande à raison d'une densité d'un arbre pour 10 m de linéaire.

Chaque opération de construction devra maintenir au moins 50% de sa superficie en pleine terre végétalisée.

Espaces communs

Pour les opérations à partir de 4 logements et/ou de 4 lots créés, les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Pour les opérations à partir de 10 logements et/ou de 10 lots créés, des espaces communs sont obligatoires sous la forme d'aires de jeux aménagées, et/ou de parcs aménagés, et/ou de cheminements piétonniers, et/ou de jardins partagés.

Article AUb 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article AUb 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Pour toute construction nouvelle à partir de 150 m² d'emprise au sol, il est imposé d'intégrer un procédé de production d'énergie renouvelable (sous réserve du respect d'une intégration paysagère) .

Pour toute aire de stationnement à partir de 50 places, il est imposé des ombrières solaires

Article AUb 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

Article 1AU -1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article 1AU2 sont interdites.

Cette zone est fermée à l'urbanisation, elle sera ouverte par modification ou révision du PLU.

Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Rappel : Dans les secteurs identifiés au document graphique comme étant exposés à un risque naturel, se reporter aux règles inscrites à l'article 6 des dispositions générales.

Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont strictement liés aux occupations et utilisations de sol autorisés.
- Les ouvrages techniques, installations, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux,
- Le long des cours d'eau toute construction devra être située à plus de 20 m de l'axe des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes aux habitations sous réserve qu'elles ne servent pas à l'habitat permanent et qu'elles ne dépassent pas 20m² d'emprise au sol Dans ce cas la distance minimale est de 10 m

Les décharges sont interdites

Article 1AU 3 - Accès et voirie

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé par le gestionnaire de la voie au titre de sa compétence de sécurité publique.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique.

VOIRIE :

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour dans les ensembles d'habitations.

PARCOURS MODES DOUX :

Dans les ensembles d'habitations, les parcours piétons et cyclistes sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite

En cas de réalisation, ces parcours piétons qui ne longeraient pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m dégagée de tout obstacle,

Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Le rejet des eaux de piscines est autorisé dans le réseau pluvial collectif s'il est en séparatif. Il est interdit dans le réseau collectif d'assainissement unitaire. Dans ce cas les eaux de piscines devront être résorbées sur la parcelle ou évacuées.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants, travaux structurants d'infrastructures routières ou ferroviaires, aires de stationnement, ...), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de stockage des eaux pluviales, ou en priorité par un système d'infiltration des eaux sur la parcelle pour une pluie d'occurrence trentennale. Une étude hydraulique sera demandée par le service d'assainissement.

Dans le cadre des opérations d'urbanisation groupées, les ouvrages de stockage devront, dans la mesure où la topographie le permet, être communs à l'ensemble de l'opération,

La vidange du volume stocké devra se faire en priorité via un dispositif d'infiltration ou d'épandage sur la parcelle ou le tènement de l'opération avec un débit limité adapté au milieu récepteur du point de rejet.

3 – Électricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

À l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

Article 1AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 m de l'alignement de la voie.

Le long de la voie départementale 538 hors des parties urbanisées de la commune, un retrait minimal à 7 m de l'alignement est exigé.

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

Implantation sur limite :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond,

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

La construction s'implante avec un retrait minimal de 4m.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2 m est exigé (à partir du bord du bassin).

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

Non réglementé

Article 1AU 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article 1AU 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 12 m.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante ;

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

Article 1AU 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article 1AU 12 - Stationnement

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

Pour la construction de logements neufs il est exigé 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement sur le tènement de l'opération. Toutefois en cas d'habitat groupé ou collectif cette proportion est ramenée à 1.5 place par logement.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est exigé une place de stationnement par logement.



Règlement du PLU de la commune de Dieulefit - Modification de droit commun- approbation

Dans le cas des réhabilitations avec ou sans création de logements en dehors des secteurs d'alignement d'activités identifiés au document graphique, les capacités des garages existants devront au moins être maintenues.

Il est imposé :

- Pour toutes les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement vélos abrités par logement
- Pour les activités économiques (industries et artisanat) : les places de stationnement vélos abrités sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile.
- Pour les équipements : les places de stationnement vélos abrités sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile.
- Pour les commerces, services et cinéma : les places de stationnement vélos abrités sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos

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

Maîtrise de l'imperméabilisation :

Au moins 25% de la superficie du tènement doivent être traités en espaces de pleine terre végétalisée avec un minimum de 200 m². Lorsque la construction comporte une toiture végétalisée sur un substrat d'une épaisseur d'au moins 30 cm, 30% de la surface de la toiture végétalisée peut être comptabilisé comme surface de pleine terre végétalisée.

Stationnements :

Les aires de stationnement à partir de 10 places doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.

Pour tout espace de stationnement, il est exigé que 80% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales. Les places PMR ne sont pas concernées par ces dispositions.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent comporter un aménagement paysager végétalisé

Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales de plein air seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront plantés.

Type de végétalisation

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU. Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

Constructions

Les nouvelles toitures terrasses doivent être soit végétalisées soit intégrer des dispositifs de production d'énergie renouvelable (sous réserve du respect d'une intégration paysagère) , soit les deux.

Chaque nouveau logement devra bénéficier d'un espace extérieur privatif (soit de pleine terre, soit terrasse, soit balcons) d'une surface d'au moins 5 m². Pour tout logement à partir de de 50 m² de surface de plancher, la surface de cet espace extérieur privatif devra représenter 15 % minimum de la surface de plancher.

De plus ces espaces privatifs devront être conçus comme des espaces à vivre, et ils devront être agencés et traités de façon à limiter les vis-à-vis.

Ces mesures ne s'imposent pas aux changements de destination, réhabilitations, aménagements de bâtiments existants, et extensions d'une emprise au sol de moins de 50m².

Abords des constructions :

Dès lors qu'un arbre de haute tige est abattu, il devra faire l'objet d'une compensation végétale avec une plantation obligatoire à hauteur de 2 arbres de haute tige d'essences locales plantés pour un arbre abattu. Cette replantation doit être réalisée sur la parcelle de l'arbre abattu. Est considéré comme arbre de haute tige, tout arbre qui atteint au moins 1.80 m de hauteur.

Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone U avec la zone A ou la zone N, il est imposé un espace végétalisé de pleine terre. Il est imposé la plantation d'arbres de haute tige dans cette bande à raison d'une densité d'un arbre pour 10 m de linéaire.

Chaque opération de construction devra maintenir au moins 50% de sa superficie en pleine terre végétalisée.

Espaces communs

Pour les opérations à partir de 4 logements et/ou de 4 lots créés, les espaces communs comme les accès, les abords des voiries, les aires collectives d'agrément, devront être végétalisés : arbres d'alignements le long des voies, espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un projet paysagé.

Pour les opérations à partir de 10 logements et/ou de 10 lots créés, des espaces communs sont obligatoires sous la forme d'aires de jeux aménagées, et/ou de parcs aménagés, et/ou de cheminements piétonniers, et/ou de jardins partagés.

Article 1AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article 1AU 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Pour toute construction nouvelle à partir de 150 m² d'emprise au sol, il est imposé d'intégrer un procédé de production d'énergie renouvelable (sous réserve du respect d'une intégration paysagère) .

Pour toute aire de stationnement à partir de 50 places, il est imposé des ombrières solaires

Article 1AU 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

La zone 2AU de valorisation du parc de Réjaubert.

Article 2AU -1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article 2AU2 sont interdites.

Cette zone est fermée à l'urbanisation. Elle sera ouverte par modification ou révision du PLU.

Article 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Rappel : Dans les secteurs identifiés au document graphique comme étant exposés à un risque naturel, se reporter aux règles inscrites à l'article 6 des dispositions générales.

Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont strictement liés aux occupations et utilisations de sol autorisés.
- Les ouvrages techniques, installations, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux,
- Le long des cours d'eau toute construction devra être située à plus de 20 m de l'axe des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes aux habitations sous réserve qu'elles ne servent pas à l'habitat permanent et qu'elles ne dépassent pas 20m² d'emprise au sol. Dans ce cas la distance minimale est de 10 m

Les décharges sont interdites

Article 2AU 3 - Accès et voirie

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

VOIRIE :

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Le rejet des eaux de piscines est autorisé dans le réseau pluvial collectif s'il est en séparatif. Il est interdit dans le réseau collectif d'assainissement unitaire. Dans ce cas les eaux de piscines devront être résorbées sur la parcelle.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants, travaux structurants d'infrastructures routières ou ferroviaires, aires de stationnement, ...), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de stockage des eaux pluviales, ou en priorité par un système d'infiltration des eaux sur la parcelle pour une pluie d'occurrence trentennale. Une étude hydraulique sera demandée par le service d'assainissement.

Dans le cadre des opérations d'urbanisation groupées, les ouvrages de stockage devront, dans la mesure où la topographie le permet, être communs à l'ensemble de l'opération,

La vidange du volume stocké devra se faire en priorité via un dispositif d'infiltration ou d'épandage sur la parcelle ou le tènement de l'opération avec un débit limité adapté au milieu récepteur du point de rejet.

3 – Électricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

À l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Article 2AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5m de l'alignement de la voie.

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

- La construction en limite est autorisée à l'intérieur de la zone 2AU.
- Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative le retrait est au minimum de 4m.
- En limite de zone 2AU, un retrait minimal de 4 m est imposé.

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

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

Non réglementé.

Article 2AU 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article 2AU 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 9 m.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m

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

Article 2AU 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article 2AU 12 - Stationnement

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

Il est imposé :

- Pour toutes les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement vélos abrités par logement
- Pour les activités économiques (industries et artisanat) : les places de stationnement vélos abrités sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile.
- Pour les équipements : les places de stationnement vélos abrités sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile.
- Pour les commerces, services et cinéma : les places de stationnement vélos abrités sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos

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

Maîtrise de l'imperméabilisation :

Au moins 25% de la superficie du tènement doivent être traités en espaces de pleine terre végétalisée avec un minimum de 200 m². Lorsque la construction comporte une toiture végétalisée sur un substrat d'une épaisseur d'au moins 30 cm, 30% de la surface de la toiture végétalisée peut être comptabilisé comme surface de pleine terre végétalisée.

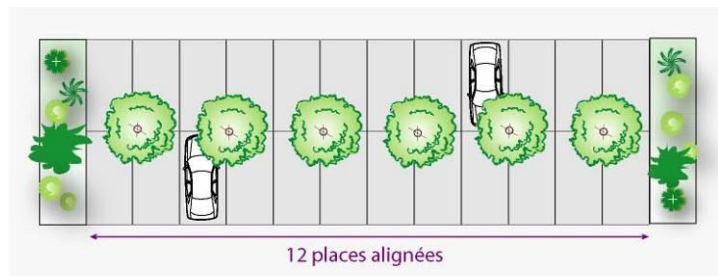
Stationnements :

Les aires de stationnement à partir de 10 places doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.

Pour tout espace de stationnement, il est exigé que 80% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales. Les places PMR ne sont pas concernées par ces dispositions.

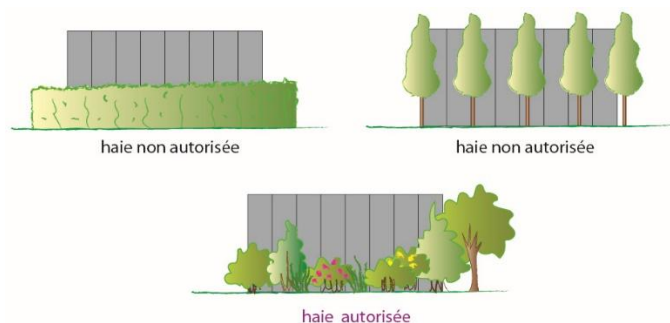
Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent comporter un aménagement paysager végétalisé à hauteur de 15% minimum de la superficie de la parcelle.

Au-delà de 12 places alignées, des bandes végétalisées de pleine terre sont obligatoire pour fragmenter ces alignements. Ces bandes végétalisées de pleine terre auront une largeur minimale de 2.50 m et seront plantées d'arbustes d'ornement.



Abords des constructions :

Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 20 m de long) et les stockages de plein air devront être accompagnés de plantations en pleine terre de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages.



Dès lors qu'un arbre de haute tige est abattu, il devra faire l'objet d'une compensation végétale avec une plantation obligatoire à hauteur de 2 arbres de haute tige d'essences locales plantés pour un arbre abattu. Cette replantation doit être réalisée sur la parcelle de l'arbre abattu. Est considéré comme arbre de haute tige, tout arbre qui atteint au moins 1.80 m de hauteur

La densité d'espaces verts sera localisée en bordure de voie dans un espace paysager. Une bande de 5 m mesurée à partir de l'alignement de la voie ne recevra ni stockage ni dépôt et devra être traitée dans un espace paysager à dominante végétalisée de pleine terre.

Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone Ui ou Uic avec la zone A ou la zone N, il est imposé un espace végétalisé de pleine terre,. Il est imposé la plantation d'arbres de haute tige dans cette bande à raison d'une densité d'un arbre pour 10m de linéaire.

Les limites de la zone Ui ou Uic avec les zones résidentielles sera plantée de haies vives.

Ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales de plein air seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront plantés.

Constructions

Les nouvelles toitures terrasses doivent être soit végétalisées soit intégrer des dispositifs de production d'énergie renouvelable (sous réserve du respect d'une intégration paysagère), soit les deux.

Type de végétalisation

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU. Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

Article 2AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article 2AU 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Pour toute construction à partir de 150 m² d'emprise au sol, il est imposé d'intégrer un procédé de production d'énergie renouvelable (sous réserve du respect d'une intégration paysagère).

Pour toute aire de stationnement à partir de 50 places, il est imposé des ombrières solaires

Article 2AU 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

TITRE IV –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites. Les champs photovoltaïques industriels et les champs éoliens industriels sont interdits, Les décharges sont interdites

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Rappel : Dans les secteurs identifiés au document graphique comme étant exposés à un risque naturel, se reporter aux règles inscrites à l'article 6 des dispositions générales.

Sont admis sous conditions :

Dans la zone A

- L'aménagement des constructions existantes
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voiries, canalisations, pylônes, transformateurs...), à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter une gêne excessive à l'exploitation agricole, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les constructions (y compris les logements des exploitants), extensions de constructions et les installations y compris classées nécessaires à l'exploitation agricole telle que définie dans les dispositions générales.
- Les installations de production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions (y compris les logements des exploitants et les gites) doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnellement justifié.
- Les constructions à usage d'habitation de l'exploitant sont limitées à 250m² de surface de plancher.
- L'emplacement des constructions devra par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.
- Les affouillements et exhaussement de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les clôtures,
- La restauration des cabanons sans changement de destination
- Le long des cours d'eau toute construction devra être située à plus de 20 m de l'axe des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes aux habitations sous réserve qu'elles ne servent pas à l'habitat permanent et qu'elles ne dépassent pas 20m² d'emprise au sol. Dans ce cas la distance minimale est de 10 m.

Pour les habitations existantes dont la surface de plancher et l'emprise au sol sont supérieures à 41 m² sont autorisés :

- L'extension limitée à 33% de la surface de plancher et de l'emprise au sol, des habitations existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher au totale et de 250 m² d'emprise au sol (existant + extension)
- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, dans les conditions suivantes :
 - ces annexes sont implantées à une distance maximale (mesurée en tout point de l'annexe), de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent,
 - ces annexes sont limitées à 35 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (au total des annexes hors piscine).
 - L'emprise du bassin de la piscine est limitée à 18 m².

Article A 3 - Accès et voirie

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique, ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique

VOIRIE :

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

Article A 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

En présence d'un réseau public, toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau public l'alimentation en eau potable est obligatoire et doit respecter la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

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

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Le rejet des eaux de piscines est autorisé dans le réseau pluvial collectif s'il est en séparatif. Il est interdit dans le réseau collectif d'assainissement unitaire. Dans ce cas les eaux de piscines devront être résorbées sur la parcelle.

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

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

Le rejet des eaux de piscines est autorisé dans le réseau pluvial collectif s'il est en séparatif. Il est interdit dans le réseau collectif d'assainissement unitaire. Dans ce cas les eaux de piscines devront être résorbées sur la parcelle.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants, travaux structurants d'infrastructures routières ou ferroviaires, aires de stationnement, ...), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de stockage des eaux pluviales, ou en priorité par un système d'infiltration des eaux sur la parcelle pour une pluie d'occurrence trentennale. Une étude hydraulique sera demandée par le service d'assainissement.

Dans le cadre des opérations d'urbanisation groupées, les ouvrages de stockage devront, dans la mesure où la topographie le permet, être communs à l'ensemble de l'opération,

La vidange du volume stocké devra se faire en priorité via un dispositif d'infiltration ou d'épandage sur la parcelle ou le tènement de l'opération avec un débit limité adapté au milieu récepteur du point de rejet.

3 – Électricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction qui requiert une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 m de l'alignement de la voie.

En cas d'extension d'une construction existante dont le retrait est inférieur à 5m, l'extension pourra être réalisée jusqu'à l'alignement du bâti existant.

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

Implantation sur limite :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m.

- En cas d'extension de constructions implantées sur limite séparative avec une hauteur supérieure à 4m, la hauteur de l'extension sur limite pourra atteindre la hauteur de la construction existante sans la dépasser.

- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles).

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

La construction s'implante avec un retrait minimal de 4m.

En cas d'extension d'une construction existante dont le retrait est inférieur à 4m, l'extension pourra être réalisée jusqu'au retrait du bâti existant.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2 m est exigé (à partir du bord du bassin).

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

Non réglementé

Article A 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article A 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions d'habitation, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 9 m.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 4 m.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des constructions à usage agricole (hors silos), mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 12 m
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante.

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

Article A 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

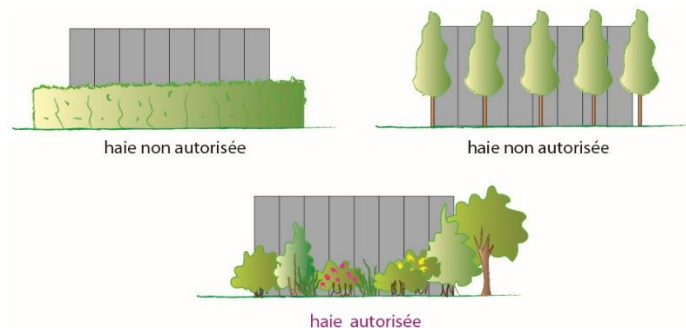
Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article A 12 - Stationnement

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

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

Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 20 m de long), les stockages de plein air et les installations agricoles à usage d'élevage devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages ou sur les installations.



Les clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures respecteront la charte paysagère.

Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L123.1.5§7 font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article A15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Non réglementé

Article A 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

TITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

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

Elle comporte :

- Un secteur Nt correspondant aux activités touristiques et de loisirs sans hébergement

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

Les décharges sont interdites

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Rappel : Dans les secteurs identifiés au document graphique comme étant exposés à un risque naturel, se reporter aux règles inscrites à l'article 6 des dispositions générales.

1 Dans la zone N

Sont admis :

- Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et forestiers et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone, les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande : l'aménagement des constructions dans le volume bâti existant.
- La réhabilitation des cabanons sans changement de destination

Pour les habitations existantes dont la surface de plancher et l'emprise au sol sont supérieures à 41 m²,:

- L'extension limitée à 33% de la surface de plancher et de l'emprise au sol, des habitations existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher au totale et de 250 m² d'emprise au sol (existant + extension)
- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, dans les conditions suivantes :
 - ces annexes sont implantées à une distance maximale (mesurée en tout point de l'annexe), de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent,
 - ces annexes sont limitées à 35 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (au total des annexes hors piscine).
 - L'emprise du bassin de la piscine est limitée à 18 m².
- Le long des cours d'eau toute construction devra être située à plus de 20 m de l'axe du cours Cette disposition ne s'applique pas aux annexes aux habitations sous réserve qu'elles ne servent pas à l'habitat



permanent et qu'elles ne dépassent pas 20m² d'emprise au sol. Dans ce cas la distance minimale est de 10 m.

2- Dans le secteur Nt

- Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et l'équilibre écologique des milieux existants et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements, installations, aménagements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux activités touristiques et de loisirs propres à la zone,
- Il est rappelé que les constructions, les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.

L'article L151-11-1 du code de l'urbanisme s'applique :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages »

Article N 3 - Accès et voirie

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique, ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique

VOIRIE :

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

Article N 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

En présence d'un réseau public, toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau public l'alimentation en eau potable est obligatoire et doit respecter la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

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

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Le rejet des eaux de piscines est autorisé dans le réseau pluvial collectif s'il est en séparatif. Il est interdit dans le réseau collectif d'assainissement unitaire. Dans ce cas les eaux de piscines devront être résorbées sur la parcelle.

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

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

Le rejet des eaux de piscines est autorisé dans le réseau pluvial collectif s'il est en séparatif. Il est interdit dans le réseau collectif d'assainissement unitaire. Dans ce cas les eaux de piscines devront être résorbées sur la parcelle.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants, travaux structurants d'infrastructures routières ou ferroviaires, aires de stationnement, ...), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de stockage des eaux pluviales, ou en priorité par un système d'infiltration des eaux sur la parcelle pour une pluie d'occurrence trentennale. Une étude hydraulique sera demandée par le service d'assainissement.

Dans le cadre des opérations d'urbanisation groupées, les ouvrages de stockage devront, dans la mesure où la topographie le permet, être communs à l'ensemble de l'opération,

La vidange du volume stocké devra se faire en priorité via un dispositif d'infiltration ou d'épandage sur la parcelle ou le tènement de l'opération avec un débit limité adapté au milieu récepteur du point de rejet.

3 – Électricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction qui requiert une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 m de l'alignement de la voie.

En cas d'extension d'une construction existante dont le retrait est inférieur à 5m, l'extension pourra être réalisée jusqu'à l'alignement du bâti existant.

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

Implantation sur limite :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m.
- En cas d'extension de constructions implantées sur limite séparative avec une hauteur supérieure à 4m, la hauteur de l'extension sur limite pourra atteindre la hauteur de la construction existante sans la dépasser.
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

La construction s'implante avec un retrait minimal de 4m.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2 m est exigé (à partir du bord du bassin).

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

Non réglementé

Article N 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article N 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 8m
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante

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

Article N 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article N 12 – Stationnement

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

Pour les logements créés par changement de destination, il est exigé 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement sur le tènement de l'opération.

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

Les arbres non fruitiers existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations au moins équivalentes (Cf. dispositions générales).

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places. Elles devront être aménagées de telle sorte qu'elles soient le moins visible possible. En cas de modification d'aires de stationnement existantes des plantations d'accompagnement seront exigées, dans le respect de la végétation locale :

- Des arbres de faible hauteur seront recherchés. Les conifères, lauriers décoratifs sont à exclure. Un port naturel sera recherché.
- La nature des revêtements de sols devra être en harmonie avec le paysage, les enrobés respecteront les tons de pierre,

Les clôtures seront constituées d'essences variées composées d'espèces locales et comporteront majoritairement des espèces caduques. Les haies seront constituées d'au moins trois espèces différentes.

Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L.123-1-5§7 font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

Article N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article N15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Non réglementé

Article N 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

TITRE VI – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11)

Il est rappelé que les constructions situées dans le périmètre de 500m autour des monuments historiques, ou dans les périmètres délimités des abords, l'avis de l'architecte des bâtiments de France est requis.

11.1 Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

11.1.1/ Aspect

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas...)

Illustrations de constructions d'aspects étrangers à la région ou néo classiques à proscrire :



Recommandation : La volumétrie des constructions sera simple et composée, même dans le cas de bâtiments importants. L'articulation des volumes respectera de préférence un plan orthogonal.

11.1.2- Enduits et couleurs des façades

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

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche est interdite en grande surface. On privilégiera les enduits à finition lisse. La coloration des façades sera compatible avec la palette établie pour la commune.

11.1.3- Volumétrie

Toute construction d'habitation ayant une façade de plus de 20 m de long devra être recoupée dans la volumétrie dans au moins une des deux dimensions (Hauteur -longueur).

11.1.4- Aspect des rez-de-chaussée dans les zones Ua

La conception du rez-de-chaussée doit mettre en valeur les halls d'entrée, limiter l'impact des accès de service, et faire en sorte que tous les percements soient composés avec l'ensemble de la façade. En rez-de-chaussée, les murs pleins sont prohibés. Toutefois, des exceptions peuvent être autorisées dans les terrains à forte pente ne permettant pas une habitabilité du rez-de-chaussée.

Un seul accès de véhicules par façade est autorisé. Lorsqu'ils se situent dans la construction, les accès de garages doivent être dans l'alignement du nu général du soubassement.

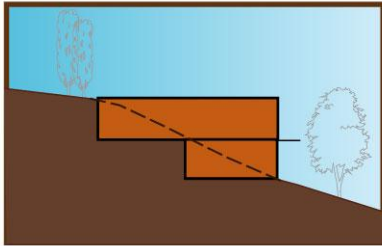
11.1.4/ Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

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

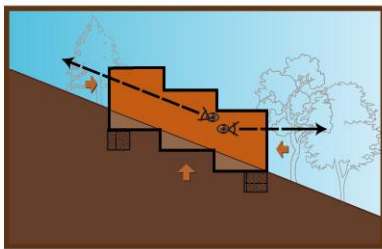
- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites),
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure ou égale à 8%, la construction devra s'intégrer à la pente du terrain et non l'inverse :

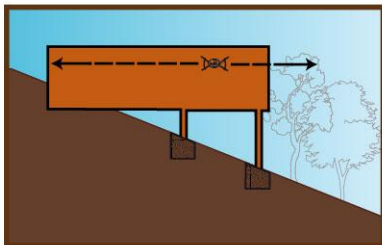
- par encastrement dans le terrain,



- en accompagnement de la pente.



- en utilisant les pilotis



- Composition des talus :

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

Les enrochements et les soutènements doivent rester limités et de taille adaptée à l'échelle du site paysager.

- Stockages :

Les décharges sont interdites

11.1.5/ Clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Pour les clôtures nouvelles :

Elles doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique.

- **Pour les constructions d'habitation :**

Dans la zone Ua:

Les murs anciens devront être maintenus et réhabilités dans le caractère d'origine.

Dans toutes les zones y compris la zone Ua:

Les nouvelles clôtures doivent être constituées :

- soit de murs bahuts d'une hauteur maximale de **1,20 m** surmontées de grilles, grillages, lisses ou traverses, sans que la hauteur ne puisse excéder 1,60 m en bordure de domaine public, et 2 mètres pour les autres limites.
- soit d'une haie végétale mixte composée d'essences locales.

Les haies végétales, qu'elles doublent ou non une clôture, ne doivent pas excéder 2 mètres (sauf en bordure de domaine public où elles ne doivent pas excéder 1,60 m).

Les maçonneries et menuiseries des clôtures doivent être enduites ou peintes, en harmonie avec le bâtiment principal.

Les murs de pierres sèches doivent être conservés sauf contraintes techniques. Ils doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

En cas de mauvaise visibilité, les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours

Sont interdits :

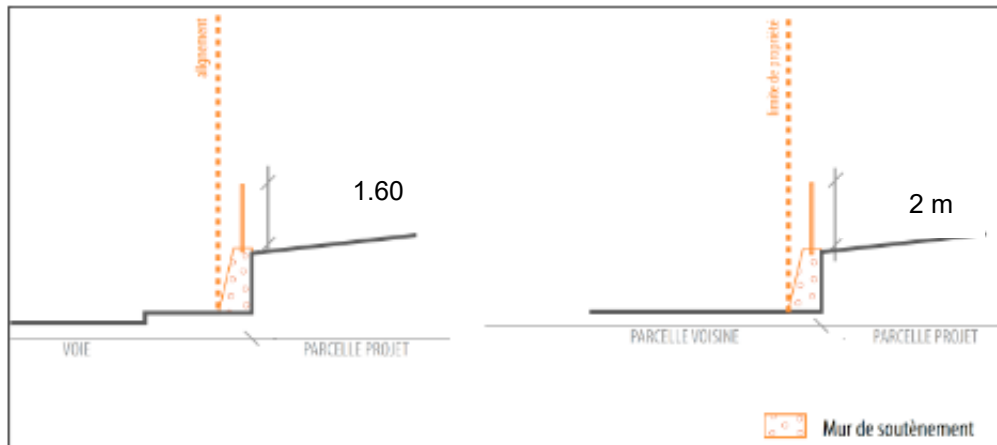
- Les murs de clôture pleins de plus de 1, 20 m de haut, sauf en cas de prolongement d'un mur existant ;
- les clôtures composées de brise-vent opaques ou d'une association de matériaux hétéroclites ;
- les clôtures végétales composées d'une seule espèce ou majoritairement d'espèces persistantes (thuyas, lauriers...)
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...).
- les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres apparentes, faux pans de bois, pvc, etc...,

Murs de soutènement :

Les murs de soutènement doivent être réalisés en pierre appareillée, en béton structuré avec motifs ou reliefs.

Lorsqu'une clôture est réalisée sur un mur de soutènement, la hauteur du mur de soutènement n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture. Par rapport au niveau du point haut du mur de soutènement, la clôture ne peut toutefois pas excéder :

- 1,60 m en limite du domaine public.



Règles alternatives

Des dispositions autres que celles prévues par les règles générales peuvent être imposées :

- pour les équipements d'intérêt général et les services publics ;
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaires à la production d'énergies renouvelables ;
- lorsque des dispositifs spécifiques doivent être mis en place pour garantir la sécurité publique ou éviter un trouble pour le voisinage :
- soit en raison de l'activité exercée sur le terrain,
- soit du fait de fortes nuisances sonores générées par le trafic automobile (le long des RD 538 540 547 et 638)

Illustrations de haies variées :



Illustrations de végétaux palissés ou grimpants



Illustration de clôtures végétalisées sur substrat



- **Pour les bâtiments d'activités non agricoles :**

Les clôtures seront constituées soit d'un treillis à maille verticale noyé dans une haie, soit d'un muret enduit d'une hauteur maxi de 60 cm, surmonté d'un système à claire voie, doublé d'une haie. Il est rappelé que la hauteur est limitée à 1,60m. Des murs en entrée charretière sont admis pour intégrer des éléments techniques (boîtes électriques, boîtes aux lettres etc.). Leur hauteur est limitée à 1,60m et leur longueur à 2.50 m de part et d'autre de l'entrée. Si plusieurs entrées sont aménagées, seule l'entrée principale pourra être bordée de murs.

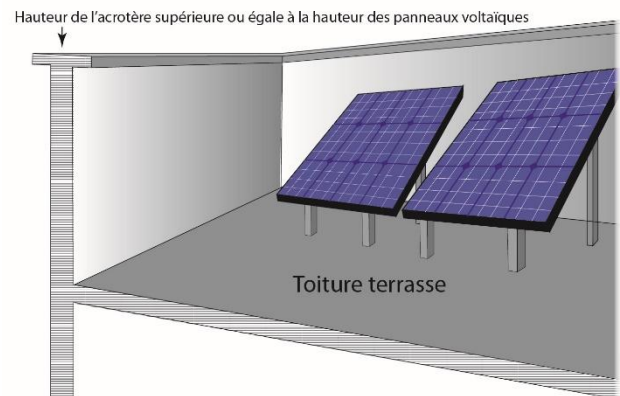
Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum)

- **Pour les constructions agricoles :**

Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum)

11.1.6/ Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

- Panneaux solaires sur les toitures à pentes :
 - Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit.
 - Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit.
- Panneaux solaires sur les toitures terrasses
 Les panneaux solaires disposés sur les toitures terrasse ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.



- Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible, perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée.
- Climatiseurs et pompes à chaleur
 - Pour les constructions neuves : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
 - Pour les constructions existantes : Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

11.1.7/ autres éléments techniques

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture.

11.2 Prescriptions applicables aux constructions neuves « d'architecture ordinaire »

11.2.1/ Toitures (pentes)

Les toitures doivent être de disposition simple dans le sens convexe. Les pans de toiture devront être plans (sans cassure).

Pour les toitures à pente (donc hors toitures terrasses) : la pente doit être comprise entre 25 et 35% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas, ou seront traitées en toitures terrasses.

Les toitures terrasses sont admises. Elles seront de préférences végétalisées.

11.2.2/ Débords

Les toitures à pentes doivent avoir un débord compris entre 30 et 50 cm en façade et en pignon. Les casquettes solaires des bâtiments à performance énergétique tels que définis à l'article R111-20 code de la construction et de l'habitation ne sont pas réglementées.

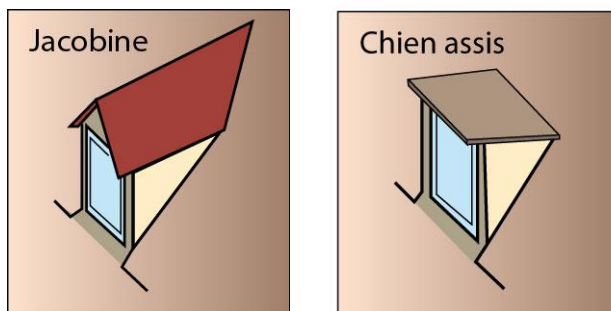
11.2.3/ Type de couverture

Les toitures avec des tuiles doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations, ou de tuiles plates de teinte ocre provençal dans la teinte des toitures avoisinantes. Le panachage de couleurs des tuiles est interdit. En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

Les toitures des annexes et des vérandas ne sont pas réglementées.

11.2.4/ Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.), sauf en cas d'extension d'une construction présentant des ouvertures de ce type.



11.2.5/ Balcons et galeries

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane. Les garde-corps préfabriqués de type balustre tournée sont proscrits.



Type de balustres interdites

11.2.6/ Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue ou sur cour sont interdites sauf impératif technique et sauf si elles sont intégrées dans la rive du toit. Si elles sont maçonnées, elles doivent être enduites dans la même tonalité que la façade.

11.2.7/ volets roulants

Les blocs des volets roulants devront être encastrés dans la façade et non saillants.

11.3 Prescriptions applicables aux constructions neuves relevant d'une démarche de création architecturale

« Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant »

Rappel : les prescriptions de l'article 11.1 s'applique.

11.3.1 Coloration des façades

La coloration des façades sera compatible avec la palette établie pour la commune et consultable en Mairie. Les façades bois et végétalisées sont admises.

11.3.2 Toitures

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont admises.

Pour les toitures à pentes, la pente maximale des toitures est de 35%.

11.4 - Restauration des bâtiments anciens

Sont considérés comme bâtiments anciens les constructions réalisées avant 1950

11.4.1/ La restauration des maisons anciennes devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural : les portails d'entrée, les encadrements de pierre seront conservés.

Les volumes bâtis existants seront respectés. La création de décrochements en toiture et en façades est proscrite sauf pour les accès.

Dans le cas de fermeture des volumes ouverts (comme les remises), l'aspect originel devra être préservé (piliers de pierre, charpentes, transparence du volume...).

11.4.2 / volets roulants

Les blocs des volets roulants devront être encastrés dans la façade et non saillants

11.4.3/ Les couvertures

Les toitures doivent être d'aspect traditionnel (de type tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations ou plates si les tuiles sont de ce type) de teinte ocre provençal. Elles doivent être d'aspect terre cuite

11.4.4/ Ouvertures dans les toitures

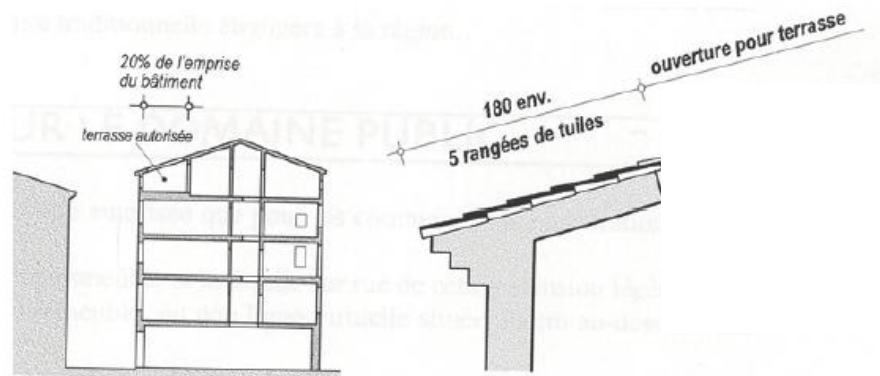
Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, etc.). Seules les jacobines sont admises uniquement pour les constructions ayant déjà des jacobines.

Les châssis de toitures, fenêtres de toit seront disposés de façon alignée sur la toiture.

De plus dans la zone Uav :

Les toitures terrasses partielles et accessibles, ouvertes dans un pan de toiture et inscrites dans le volume sont autorisées si elles respectent les conditions suivantes :

- Les rives latérales, basses (égout) et hautes (faîtage) de toiture doivent être maintenues selon les règles suivantes :
 - Entre la rive de toiture et l'ouverture de la terrasse, 3 rangées de tuiles au minimum,
 - Entre l'épaisseur de la corniche et la terrasse, 5 rangées de tuiles au minimum,
 - Aucun élément, garde-corps en particulier ne doit être saillant par rapport au plan de la toiture dans laquelle a été aménagée la terrasse,



11.4.8/Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue ou sur cour sont interdites sauf impératif technique et sauf si elles sont intégrées dans la rive du toit. Si elles sont maçonnées, elles doivent être enduites dans la même tonalité que la façade.

11.4.9- Couleurs

Façades :

Dans les zones Ua et Ub les couleurs de façades devront respecter la palette mise en place sur la commune.

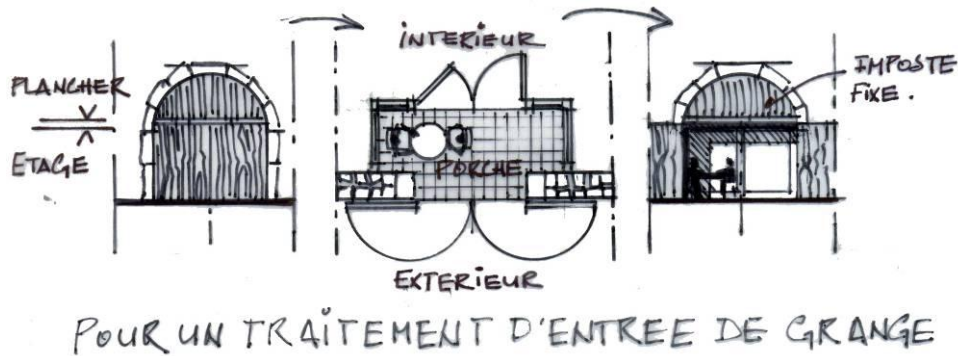
Menuiseries :

Les couleurs des menuiseries devront respecter des tons neutres, les couleurs criardes sont interdites.

11.4.10/Traitement des portes de granges en cas de fermeture

Les ouvertures de granges ne seront pas murées. On ne créera pas non plus de fenêtre par murage partiel des portes de granges. On utilisera de préférence des fermetures vitrées (impostes et ouvrants vitrés). L'ouverture de la porte de grange représente un « vide » important qui associée au mur (« plein ») compose la façade. Il est important que ces éléments conservent leur identité. Le vide devra rester d'aspect plus « fragile » : verre, bois.

En cas de création d'un plancher à l'étage : on conservera l'arc de cercle de la voûte en créant une imposte (bois par exemple) qui permettra d'intégrer la poutre support du plancher. L'ensemble sera réalisé à l'intérieur et non saillant.



11.5 - Bâtiments agricoles (dont bâtiments techniques)

11.5.1/ Rappel des prescriptions générales

Il est rappelé que les dispositions de l'article 11.1 s'appliquent.

De plus les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

11.5.2/ Toitures

Les toitures terrasses ainsi que les toitures à faible pente (inférieures à 15%) sont admises. Dans ce cas il est recommandé de les végétaliser.

Sinon la pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35 % dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les toitures dans ce cas seront recouvertes de tuiles.

Les édicules (cheminée, ouvrages techniques etc.) devront être limités en toiture. Quand pour des raisons de fonctionnement, la construction doit avoir plusieurs éléments techniques en toiture, Ceux-ci seront intégrés ou masqués par un élément architectural.

Les toitures qui ne sont ni en tuiles ni végétalisées, devront être de couleur sombre (gris, brun sombre)

11.5.3/ Bardages

L'utilisation de bardages doit s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront s'intégrer dans l'environnement immédiat et obligatoirement figurer à la demande de permis de construire. La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites, la couleur devra s'intégrer dans le site et respecter la palette de la commune consultable en mairie.

11.5.3/ Tunnels, châssis et serres

Les structures des tunnels, châssis, et serres seront de couleur sombre (gris, vert sombre..). Les couleurs vives sont interdites.

11.6 - Bâtiments d'activités

11.6.1/ Rappel des prescriptions générales

Il est rappelé que les dispositions de l'article 11.1 s'appliquent.

De plus les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

11.6.2/ Toitures

Les toitures terrasses ainsi que les toitures à faible pente (inférieures à 15%) sont admises. Dans ce cas il est recommandé de les végétaliser.

Sinon la pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35 % dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les toitures dans ce cas seront recouvertes de tuiles.

Les édicules (cheminée, ouvrages techniques etc.) devront être limités en toiture. Quand pour des raisons de fonctionnement, la construction doit avoir plusieurs éléments techniques en toiture, Ceux-ci seront intégrés ou masqués par un élément architectural.

Les toitures qui ne sont ni en tuiles, ni végétalisées, devront être de couleur sombre (gris, brun sombre)

11.6.3/ Bardages et menuiseries

L'utilisation de bardages doit être strictement limitée, et s'inscrire dans un projet architectural de qualité. La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites.

11.6.4/ aires de stockage et de stationnement

Les aires de stockage seront disposées en arrière du bâtiment et non en front de voie. Les stockages de plein air seront accompagnés de plantations pour les masquer.

Les aires de stationnement quand elles ne sont pas intégrées à la construction, seront disposées de préférence sur les espaces latéraux et arrière de la parcelle. L'espace en front de voie sera traité en espace d'accueil planté dans un traitement paysager.