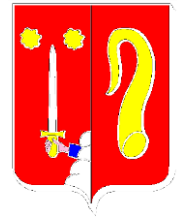


COMMUNE DE RHODES



PLAN LOCAL D'URBANISME



Le port du village



Maison lorraine



Parc résidentiel de loisirs

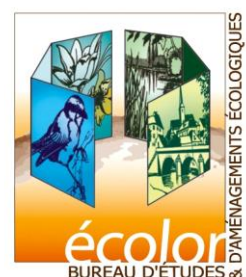


L'église près du port

D - REGLEMENT

Dossier arrêté par D.C.M. du 26.11.2021

Le Maire
M. Jean-Luc RONDOT



SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

- ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.
- ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.
- ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES.
- ARTICLE 4 - PRISES EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET RECONSTRUCTION APRES SINISTRE
- ARTICLE 5 - PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES
- ARTICLE 6 - LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER

- CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA
- CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB
- CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX
- CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU
- CHAPITRE V - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

- CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A
- CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de RHODES et se substitue :

- au règlement du Plan d'Occupation des Sols, approuvé le 2 février 1976 et modifié le 21 février 1992, pour le secteur « derrière l'étang » (quartier des iris, des fleurs et des lilas),
- au règlement National d'Urbanisme pour le reste du territoire communal.

ARTICLE II - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles.

I - LES ZONES URBAINES ET A URBANISER

Les zones urbaines et à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

La **zone urbanisée U** constituée par les secteurs suivants :

- UA :** le centre ancien de RHODES,
- UB :** le secteur de bâti récent,
- UX :** le secteur d'activités,

La **zone à urbaniser AU** correspond à la zone à urbaniser à court terme. Cette zone comprend également les différents quartiers qui ne sont pas complètement desservis pour les réseaux et les voiries.

II - LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- N :** la zone naturelle à préserver,
- NL:** les secteurs de loisirs,
- Ne :** le secteur de l'étang du Stock,
- Nc :** le secteur naturel avec accueil de caravanes,
- Nf :** le secteur couvert par la forêt,
- Nh :** le secteur d'habitation isolé des Bachats
- Neq :** le secteur naturel destiné à l'accueil d'une ferme équestre
- Nag :** le secteur naturel destiné aux hébergements touristiques de la ferme agro-écologique

Les limites de ces différentes zones figurent sur les documents graphiques ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ces emplacements réservés figurent aux documents graphiques avec leur numéro d'opération.

ARTICLE III - ADAPTATIONS MINEURES

(Article L.123.1) "Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE IV - PRISES EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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

Après la destruction par un sinistre d'un bâtiment légalement édifié, la reconstruction est admise sur un même terrain d'un bâtiment d'une même destination, d'une surface de plancher développé hors œuvre correspondant à celle du bâtiment détruit.

ARTICLE V - PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES

ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES

. L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites.

. L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1.

ARTICLE VI
- LE PRESENT REGLEMENT A ETE ELABORE A PARTIR
DE LA LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
SUIVANTES :

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- . à l'habitation et leurs dépendances
- . à l'hébergement hôtelier
- . aux bureaux
- . au commerce
- . à l'artisanat
- . à l'industrie
- . à la fonction d'entrepôt.
- . à l'exploitation agricole ou forestière

2. LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

3. LES INSTALLATIONS CLASSEES :

- . soumises à déclaration
- . soumises à autorisation

4. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES

- . les caravanes isolées
- . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

5. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

- . les habitations légères de loisirs
- . les parcs résidentiels de loisirs

6. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- . les parcs d'attraction,
- . les dépôts de véhicules (neufs ou usages) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- . les garages collectifs de caravanes
- . les affouillements et exhaussements du sol
- . les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- . les aires de stationnement ouvertes au public
- . les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U.

7. LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS LIEES A LA REALISATION ET A L'EXPLOITATION DE CES EQUIPEMENTS.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I-REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

La zone UA est concernée par l'aléa faible du phénomène de retrait et gonflement des argiles et par l'aléa très faible de sismicité.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu,

I - CONDITIONS PARTICULIERES APPLICABLES

. En application des dispositions de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir s'applique

- pour protéger ou mettre en valeur les façades sur rue, les secteurs de rues ou places indiqués au plan de zonage par le symbole ΔΔΔΔΔΔ ceci pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou architectural.

ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations destinées :
 - à l'industrie,
 - à l'exploitation agricole (sauf dans les cas visés à l'article 2),
 - à l'exploitation forestière,
 - à la fonction d'entrepôt (sauf dans les cas visés à l'article 2)
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les campings et stationnement de caravanes
 - les caravanes isolées
 - les terrains aménagés de camping et ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- les parcs résidentiels de loisirs
- les habitations légères de loisirs
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - les garages collectifs de caravanes, (sauf dans les cas visés à l'article 2),
 - les abris de jardins (sauf dans les cas visés à l'article 2),
 - les affouillements et exhaussements du sol (sauf dans les cas visés à l'article 2),

ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- **Les constructions à usage d'entrepôts** existant à la date d'opposabilité du PLU,
- **Les constructions à usage agricole** sont autorisées à condition qu'il s'agisse de l'extension, de la transformation de bâtiments existants ou de la réalisation d'annexes techniques liées à des exploitations existantes à la date d'opposabilité du PLU,
- **Les abris de jardins** dans les conditions fixés aux articles 9 et 10,
- **Les garages collectifs de caravanes**, uniquement à l'intérieur de bâtiments existants à la date d'opposabilité du P.L.U.

- **Les affouillements et exhaussements du sol**, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admises.

ARTICLE 3 - Accès et voirie

1. Voirie

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.
- Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. Accès

- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.
- Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté du 7 septembre 2009, relatif à l'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

- Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage et l'évacuation des eaux pluviales.

ARTICLE 5 - Caractéristiques des terrains

- Pas de prescription.

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

1. Dans les alignements de façade en ordre continu repérés au plan par ce symbole :

▽▽▽▽▽▽▽▽

- Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales, doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.

- Les annexes devront obligatoirement se situer sur l'arrière du bâtiment.

2. Pour les autres rues et secteurs de rue non repérés au plan par le symbole :

▽▽▽▽▽▽▽▽

2.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, les bâtiments principaux doivent être implantés sur la ligne de construction des maisons existantes.

En cas de décrochement entre les maisons qui l'encadrent, le bâtiment pourra être aligné soit sur l'une ou l'autre de ces maisons, soit être implanté entre ces deux limites.

2.2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

2.3. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions annexes et aux dépendances situées à l'arrière de la façade principale.

3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dans les alignements de façades en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole : ▽▽▽▽▽▽▽▽

1.1. Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

1.2. La règle indiquée en 1.1. ne s'applique pas aux propriétés d'une largeur de façade supérieure à 12 m pour lesquelles l'implantation sera obligatoire sur une limite séparative.

. Dans ce cas, sur la largeur de façade laissée libre, une clôture opaque d'une hauteur de 2,00 m minimum sera édifiée à l'alignement suivant les règles fixées à l'article 6.

1.3. Lorsqu'une construction est édifiée en façade sur rue ou que la façade sur rue est conservée, les constructions bâties à l'arrière pourront être en recul par rapport à ces limites. (Dans ce cas, elles devront respecter une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives).

2. Pour les autres rues et secteurs de rue non repérés au plan par le symbole: ▽▽▽▽▽▽▽▽

2.1. La construction contigüe à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

2.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 8 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Pas de prescription.

ARTICLE 9 - Emprise au sol

Pour les abris de jardins, l'emprise au sol, extension comprise et par unité foncière, est limitée à 20 m² maximum de surface de plancher.

ARTICLE 10 - Hauteur des constructions

1. Dans les alignements de façades en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole : ▽▽▽▽▽▽▽▽

1.1. La hauteur maximale de la construction projetée, calculée, du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de toiture, est fixée à 7 mètres.

1.2. La hauteur maximale, au faîtage, ne pourra pas excéder de plus de 1 mètre la hauteur de la faîtière des constructions voisines.

2. Pour les autres rues et secteurs de rue non repérés au plan par le symbole: ▽▽▽▽▽▽▽▽

2.1. La hauteur maximale de la construction projetée, calculée, du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de toiture, est fixée à 7 mètres.

3. La hauteur des annexes et dépendances (y compris abris de jardins) ne doit pas dépasser 3,50 mètres, comptés du sol naturel avant tout remaniement à la faîtière.

4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE 11 - Aspect extérieur

1. Règle générale

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les autorisations d'occuper le sol (permis de construire, déclaration de travaux, ...).

2. Dans les alignements de façades en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole : ▽▽▽▽▽▽▽▽

2.1. Dessin général des façades

- Les façades seront conçus dans l'esprit de celles existant dans le village et composées selon le modèle très simple de murs percés de baies plus hautes que larges réparties sans systématisme, selon le rythme des travées de la maison.
- Cette règle ne s'applique pas aux portes de garages, aux oeils-de-boeuf ou aux petites fenêtres de greniers ou de combles qui peuvent présenter des formes et dimensions différentes, mais qui doivent s'harmoniser avec celles existantes dans le village.
- Toutes les baies comporteront un encadrement lisible sur la façade et de proportions similaires à ceux existants dans le village.
- Sont interdits :
 - les saillies de balcons,
 - les retraits de façades d'un étage sur l'autre, y compris les loggias. Cependant, ne sont pas comptés comme retrait les aménagements liés à l'accès piéton des constructions.

2.2. Toitures - Volumes

- Pour les bâtiments sur rue, leur faitage principal sera parallèle à l'axe de la voie.
- La toiture sera à deux pans. Ce dispositif peut être adapté dans les cas de maisons peu profondes pour permettre la continuité des toitures avec les toitures voisines (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre côté).
- Sauf dans le cas de vérandas ou de l'installation de panneaux solaires, les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui respectent l'aspect et la coloration des tuiles de ton rouge ou de ton voisins.
- La pente des toitures est de 50 % (26,5°) avec une tolérance de + ou - 10 %. Toutefois une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faitage dans l'alignement général.
- Les installations relatives à la production d'énergie solaire sont autorisées en toiture, si elles sont installées dans la pente de la toiture.

2.3. Enduit et coloration de façade

- Les matériaux non destinés à rester bruts (agglos, ...) devront être recouverts d'enduits.
- La coloration des enduits sera celle préconisée dans le nuancier de couleur du CAUE consultable en mairie.

3. Pour les autres rues et secteurs de rue non repérés au plan par le symbole: ▽▽▽▽▽▽▽▽

3.1. Dessin général des façades

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques, agglos ...) est interdit. Ces prescriptions sont également valables pour les annexes et les clôtures.

3.2. Toitures – volumes

- Pour les bâtiments sur rue, leur faitage principal sera parallèle à l'axe de la voie.
- Les matériaux de toitures des constructions à usage d'habitation autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle, sauf exception pour les panneaux solaires.
- L'angle de la pente du toit ne devra pas excéder 35°.

3.3. Clôtures

- Sur limite séparative entre propriétaires privés

La construction de murs, murets, en limite séparative entre propriétés privées, est limitée à 0,60 mètre de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel. Les éléments à claire voie ou les haies végétales ne sont pas pris en compte dans cette hauteur, ils ne devront en aucun cas dépasser la hauteur de 2 mètres.

ARTICLE 12 - Stationnement

1.1. Cas général

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

1.2. Autres cas

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit correspondre aux nombres définis ci-après :

- constructions à usage d'habitation

1 emplacement par studio ou logement jusqu'à 60m² de surface de plancher ;
2 emplacements par logement de plus de 60 m² de surface de plancher.

ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.

CHAPITRE II-REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

La zone UB est concernée par l'aléa faible du phénomène de retrait et gonflement des argiles et par l'aléa très faible de sismicité.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine dans le prolongement du centre ancien qui comprend essentiellement de l'habitat et des services.

ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations destinées :
 - à l'industrie,
 - à l'exploitation agricole ou forestière,
 - à la fonction d'entrepôt (sauf dans les cas visés à l'article 2),
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les camping et stationnement de caravanes
 - les caravanes isolées
 - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les abris de jardins (sauf dans les cas visés à l'article 2),
 - les affouillements et exhaussements du sol (sauf dans les cas visés à l'article 2),

ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les abris de jardins dans les conditions fixés aux articles 9 et 10,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admises.
- Les constructions à usage d'entrepôts pour les activités existantes à la date d'opposabilité du PLU.

ARTICLE 3 - Accès et voirie

I. Voirie

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.
- Toute voie nouvelle doit intégrer des circulations destinées aux piétons.
- Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. Accès

- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.
- Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté technique du 7 septembre 2009 relatif à l'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

- Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage et l'évacuation des eaux pluviales.

ARTICLE 5 - Caractéristiques des terrains

- Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue, de la construction principale projetée ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres et à plus de 15 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

3. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions annexes et aux dépendances situées à l'arrière de la façade principale.

4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La construction contigüe à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

Cependant, toute construction non liée à un équipement d'infrastructure devra être édifiée à 30 mètres minimum des limites séparatives jouxtant le secteur Nf.

3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 8 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Pas de prescription.

ARTICLE 9 - Emprise au sol

Pour les abris de jardins, l'emprise au sol, extension comprise et par unité foncière, est limitée à 20 m² maximum de surface de plancher.

ARTICLE 10 - Hauteur des constructions

1. La hauteur maximale de la construction projetée, calculée, du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de toiture, est fixée à 7 mètres.

2. La hauteur des annexes et dépendances (y compris abris de jardins) ne doit pas dépasser 3,50 mètres, comptés du sol naturel avant tout remaniement à l'égout du toit.

3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE 11 - Aspect extérieur

I. Règle générale

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les autorisations d'occuper le sol (permis de construire, déclaration de travaux, ...).

2. Dessin général des façades

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques, agglos ...) est interdit. Ces prescriptions sont également valables pour les annexes et les clôtures.

La coloration des enduits sera celle préconisée dans le nuancier de couleur du CAUE consultable en mairie.

3. Toitures – volumes

- Les matériaux de toitures des constructions à usage d'habitation autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle, sauf exception pour les panneaux solaires.

- L'angle de la pente du toit ne devra pas excéder 35°.

4. Clôtures

- Sur rue et emprise publique

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1,20 mètre. Dans le cas d'un muret, sa hauteur maximale sera de 0,60 mètre surmonté ou non d'un grillage, palissade et doublées ou non d'une haie vive, d'une hauteur totale de 1,20m.

- Sur limite séparative entre propriétaires privés

La construction de murs, murets, en limite séparative entre propriétés privées, est limitée à 0,60 mètre de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel.

Les éléments à claire voie ou les haies végétales ne sont pas pris en compte dans cette hauteur, ils ne devront en aucun cas dépasser la hauteur de 2 mètres.

ARTICLE 12 - Stationnement

1.1. Cas général

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

1.2. Autres cas

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit correspondre aux nombres définis ci-après :

- constructions à usage d'habitation

1 emplacement par studio ou logement jusqu'à 60m² de surface de plancher ;

2 emplacements par logement de plus de 60 m² de surface de plancher.

ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.

CHAPITRE III-REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

La zone UX est concernée par l'aléa faible du phénomène de retrait et gonflement des argiles et par l'aléa très faible de sismicité.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques.

ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations destinées :
 - à l'habitation et leurs dépendances (sauf dans les cas visés à l'article 2),
 - à l'hébergement hôtelier,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les camping et stationnement de caravanes
 - les caravanes isolées
 - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements du sol (sauf dans les cas visés à l'article 2),
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public
 - les aires de stationnement ouvertes au public

ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- **Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances** à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
- **Les affouillements et exhaussements du sol**, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admises.

ARTICLE 3 - Accès et voirie

I. Voirie

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.
- Toute voie nouvelle doit intégrer des circulations destinées aux piétons.

- Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. Accès

- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.
- Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 7 septembre 2009 relatif à l'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

- Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage et l'évacuation des eaux pluviales.

ARTICLE 5 - Caractéristiques des terrains

- Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue, de la construction principale projetée ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La construction contigüe à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 8 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Pas de prescription.

ARTICLE 9 - Emprise au sol

Pas de prescription.

ARTICLE 10 - Hauteur des constructions

1. La hauteur maximale de la construction projetée, calculée, du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de toiture, est fixée à 8 mètres.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE 11 - Aspect extérieur

I. Règle générale

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les autorisations d'occuper le sol (permis de construire, déclaration de travaux, ...).

ARTICLE 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.

CHAPITRE IV- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

La zone IAU est concernée par l'aléa faible du phénomène de retrait et gonflement des argiles et par l'aléa très faible de sismicité.

CARACTERE DE LA ZONE IAU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat.

La zone IAU comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur IAUa correspond à la zone d'extension en entrée Ouest du village,
- Le secteur IAUb correspond au secteur du Parc Résidentiel de Loisirs des Pâquis,
- Le secteur IAUc correspond aux secteurs, en partie, déjà construits, du quartier des Oiseaux, des Poissons, des Fleurs et des Lilas.

I – CONDITIONS PARTICULIERES APPLICABLES

. En application des dispositions de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir s'applique pour l'ensemble des éléments remarquables repérés au plan de zonage par des étoiles (★).

ARTICLE I - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les secteurs IAUa et IAUc :

- Les constructions et installations destinées :
 - à l'industrie,
 - à l'exploitation agricole ou forestière,
 - à la fonction d'entrepôt,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les camping et stationnement de caravanes,
 - les caravanes isolées
 - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements du sol (sauf dans les cas visés à l'article 2),

Dans le secteur IAUb :

- Les constructions et installations destinées :
 - à l'industrie,
 - à l'exploitation agricole ou forestière,
 - à la fonction d'entrepôt,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - les affouillements et exhaussements du sol (sauf dans les cas visés à l'article 2),

ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1, à l'exception des équipements d'infrastructure permettant la viabilité de la zone sous réserve que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements permettant la viabilité de la zone.

Dans les secteurs IAUa et IAUC :

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admises.

Dans le secteur IAUb :

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admises.

ARTICLE 3 - Accès et voirie

1. Voirie

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Toute voie nouvelle doit intégrer des circulations destinées aux piétons.
- Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Dans les secteurs IAUa et IAUC :

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

2. Accès

- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.
- Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 7 septembre 2009 relatif à l'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

- Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- Les techniques alternatives au « tout tuyau » doivent être favorisées.
- En cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage et l'évacuation des eaux pluviales.

ARTICLE 5 - Caractéristiques des terrains

- Pas de prescription

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

Dans le secteur IAUA :

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue, de la construction principale projetée ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres et à plus de 15 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dans le secteur IAUB :

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue, de la construction principale projetée ne doit pas être implantée à moins de 2 mètres de l'alignement des voies privées existantes, à modifier ou à créer.

Dans le secteur IAUC :

2. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue, de la construction principale projetée ne doit pas être implantée à moins de 3 mètres des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

3. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions annexes et aux dépendances situées à l'arrière de la façade principale.

4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La construction contigüe à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.
Cependant, toute construction non liée à un équipement d'infrastructure devra être édifiée à 30 mètres minimum des limites séparatives jouxtant le secteur Nf, sauf, marge de recul moindre, indiquée au plan de zonage.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 8 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Pas de prescription

ARTICLE 9 - Emprise au sol

Pas de prescription

ARTICLE 10 - Hauteur des constructions

Dans le secteur IAUa :

La hauteur maximale de la construction projetée, calculée, du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de toiture, est fixée à 7 mètres.

Dans le secteur IAUC :

La hauteur maximale de la construction projetée, calculée, du terrain naturel avant tout remaniement à la faitière, est fixée à 6 mètres.

Dans le secteur IAUb :

2. La hauteur maximale de la construction projetée, calculée, du terrain naturel avant tout remaniement à la faitière, est fixée à 5 mètres.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE 11 - Aspect extérieur

1. Règle générale

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les autorisations d'occuper le sol (permis de construire, déclaration de travaux, ...).

Dans le secteur IAUa

2. Dessin général des façades

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques, agglos ...) est interdit. Ces prescriptions sont également valables pour les annexes et les clôtures.

La coloration des enduits sera celle préconisée dans le nuancier de couleur du CAUE consultable en mairie.

3. Toitures – volumes

- Les matériaux de toitures des constructions à usage d'habitation autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle, sauf exception pour les panneaux solaires.
- Le faitage principal de la toiture sera parallèle à la voie.
- L'angle de la pente du toit ne devra pas excéder 35°.

4. Clôtures

- Sur rue et emprise publique

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1,20 mètre. Dans le cas d'un muret, sa hauteur maximale sera de 0,60 mètre surmonté ou non d'un grillage, palissade et doublées ou non d'une haie vive, d'une hauteur totale de 1,20m.

- Sur limite séparative entre propriétaires privés

La construction de murs, murets, en limite séparative entre propriétés privées, est limitée à 0,60 mètre de hauteur maximum par rapport au niveau du terrain naturel.

Les éléments à claire voie ou les haies végétales ne sont pas pris en compte dans cette hauteur, ils ne devront en aucun cas dépasser la hauteur de 2 mètres.

Dans le secteur IAUb

- La coloration des enduits sera celle préconisée dans le nuancier de couleur du CAUE consultable en mairie.
- La toiture sera à deux pans.

ARTICLE 12- Stationnement

1.1. Cas général

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

1.2. Autres cas

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit correspondre aux nombres définis ci-après :

- constructions à usage d'habitation

- 1 emplacement par studio ou logement jusqu'à 60m² de surface de plancher ;
- 2 emplacements par logement de plus de 60 m² de surface de plancher.

ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Pas de prescription.

CHAPITRE V- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

La zone 2AU est concernée par l'aléa faible du phénomène de retrait et gonflement des argiles et par l'aléa très faible de sismicité.

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future. Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Cette zone pourra être mise en œuvre après modification ou révision du PLU.

ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations destinées :
 - à l'artisanat,
 - à l'industrie,
 - à l'exploitation agricole ou forestière,
 - à la fonction d'entrepôt,
- Les installations classées.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules ou les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'aménagement de terrains pour le camping.
- Le stationnement de caravane.

ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions et installations liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

ARTICLE 3 - Accès et voirie

Pas de prescription

ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux

Pas de prescription

ARTICLE 5 - Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

1. Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer, ou à toute limite s'y substituant, au moins égale à 5 mètres. Pour les voies piétonnes et les pistes cyclables, cette distance minimum est ramenée à 3 mètres.

2. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La construction contigüe à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.
Cependant, toute construction non liée à un équipement d'infrastructure devra être édifiée à 30 mètres minimum des limites séparatives jouxtant le secteur Nf.

3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 8 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Pas de prescription

ARTICLE 9 - Emprise au sol

Pas de prescription

ARTICLE 10 - Hauteur des constructions

Pas de prescription

ARTICLE 11 - Aspect extérieur

I. Règle générale

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les autorisations d'occuper le sol (permis de construire, déclaration de travaux, ...).

ARTICLE 12 - Stationnement

Pas de prescription

ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations

Pas de prescription

ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Pas de prescription.

TITRE III

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES ET NATURELLES**

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A ET AU SECTEUR Aa

La zone A est concernée par l'aléa faible du phénomène de retrait et gonflement des argiles et par l'aléa très faible de sismicité.

CARACTERE DE LA ZONE

Sont 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.

La zone A comprend un secteur **Aa** qui correspond à **une zone agricole inconstructible**

ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article 2.

ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans toute la zone A

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone.

Dans toute la zone A (excepté dans le secteur Aa) :

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à proximité d'un ensemble de bâtiments agricoles.
Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier (ferme auberge, gîte rural, ferme pédagogique, accueil d'étudiants à la ferme...) et au commerce (vente directe de produits à la ferme...) à condition que ces activités soient liées à l'exploitation agricole et en demeurant l'accessoire.
2. Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public.
3. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

4. Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

ARTICLE 3 - Accès et voirie

I. Voirie

I.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

I.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

2. Accès

2.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

3. Protection des sentiers et chemins

En application des articles L. 123.1.6. et R. 123.18.2. du Code de l'Urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■), est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages.

ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux

I. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.
- Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 7 septembre 2009 relatif à l'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

- Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage et l'évacuation des eaux pluviales.

ARTICLE 5 - Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La construction contigüe à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.
Cependant, toute construction non liée à un équipement d'infrastructure devra être édifiée à 30 mètres minimum des limites séparatives jouxtant le secteur Nf.

3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 8 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Pas de prescription

ARTICLE 9 - Emprise au sol

Pas de prescription.

ARTICLE 10 - Hauteur des constructions

. La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation, calculée du terrain naturel avant tout remaniement, ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture,

ARTICLE 11 - Aspect extérieur



Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les autorisations d'occuper le sol (permis de construire, déclaration de travaux, ...).

ARTICLE 12 - Stationnement

Pas de prescription

ARTICLE 13- Espaces libres et plantations

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. Les bâtiments agricoles devront faire l'objet d'un aménagement paysager d'essences locales destiné à les intégrer au mieux dans leur environnement et notamment de la vue des voies publiques et des zones destinées à l'urbanisation.
3. Les éléments paysagers repérés au plan par le symbole  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.
4. Les mares et la végétation aux abords repérées au plan par  en application de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme, pourront être entretenues mais ne pourront être ni détruits, ni déplacés, ni dénaturés.

ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Pas de prescription.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

La zone N est concernée par l'aléa faible du phénomène de retrait et gonflement des argiles et par l'aléa très faible de sismicité.

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipé 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.

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- N :** la zone naturelle à préserver,
- NL:** les secteurs de loisirs,
- Ne :** le secteur de l'étang du Stock,
- Nc :** le secteur naturel avec accueil de caravanes,
- Nf:** le secteur couvert par la forêt,
- Nh :** le secteur d'habitation isolé des Bachats
- Neq :** le secteur naturel destiné à l'accueil d'une ferme équestre
- Nag :** le secteur naturel destiné aux hébergements touristiques de la ferme agro-écologique

ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- I. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article 2.

ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

I. Dans l'ensemble de la zone :

- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes sans changement d'usage.
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

2. Dans les secteurs NL :

- **Les constructions à usage d'habitation** à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
- **Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier**, à condition qu'elles soient liées à l'activité de la zone,
- **Les constructions destinées au bureau, au commerce et à l'artisanat**, à condition qu'elles soient liées à l'activité de la zone,
- **Les constructions destinées à l'exploitation agricole** à condition qu'elles soient liées à l'activité de la zone,

- **Les habitations légères de loisirs** à condition qu'elles soient liées à l'activité de la zone,
- **Les habitations de loisirs** à condition qu'elles soient liées à l'activité de la zone,
- **Les parcs d'attraction** à condition qu'elles soient liées à l'activité de la zone,
- **Les aires de jeux et de sport ouvertes au public**, à condition qu'elles soient liées à l'activité de la zone,
- **Les aires de stationnement ouvertes au public**, à condition qu'elles soient liées à l'activité de la zone,

3. Dans les secteurs Ne :

Les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4. Dans le secteur Nc :

- **Les terrains aménagés de camping et caravanages**,
- **Les terrains destinés à la réception des caravanes**,
- **Les habitations légères de loisirs**,
- **Les abris de jardins**, sous réserve de respecter les conditions fixées aux articles N9 et N10.

5. Dans le secteur Nf :

- **les constructions et installations nécessaires** à l'exploitation et à l'entretien de la forêt.
- **les abris de chasse**, sous réserve de respecter les conditions fixées aux articles N9 et N10.
- **les installations classées** liées à l'exploitation de la forêt.
- **les aires de stationnement ouvertes au public**.

6. Dans le secteur Nh :

- **les extensions mesurées des habitations existantes** à la date d'opposabilité du PLU.

7. Dans le secteur Neq :

- **Les constructions destinées aux activités équestres et les constructions liées à cette activité et à sa diversification**, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers et dans les conditions fixées aux articles 9 et 10.
- **Les constructions à usage d'habitation** à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et dans les conditions fixées aux articles 9 et 10.
- **Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier**, à condition qu'elles soient liées à l'activité de la zone et dans les conditions fixées aux articles 9 et 10.
- **Les constructions destinées au bureau, au commerce et à l'artisanat**, à condition qu'elles soient liées à l'activité de la zone et dans les conditions fixées aux articles 9 et 10.

7. Dans le secteur Nag :

- **Les constructions destinées aux activités agricoles et les constructions liées à cette activité et à sa diversification, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers** et dans les conditions fixées aux articles 9 et 10.
- **Les constructions à usage d'habitation** à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et dans les conditions fixées aux articles 9 et 10.
- **Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier**, à condition qu'elles soient liées à l'activité de la zone et dans les conditions fixées aux articles 9 et 10.
- **Les constructions destinées au bureau, au commerce et à l'artisanat**, à condition qu'elles soient liées à l'activité de la zone et dans les conditions fixées aux articles 9 et 10.

ARTICLE 3 - Accès et voirie

I. Voirie

I.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

I.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

2. Accès

2.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

3. Protection des sentiers et chemins

En application des articles L. 123.1.6. et R. 123.18.2. du Code de l'Urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■), est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages.

ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux

I. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.
- Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 7 septembre 2009 relatif à l'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

- Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage et l'évacuation des eaux pluviales.

ARTICLE 5 - Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

1. Dispositions générales

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des voies, chemins et routes départementales.

2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La construction contigüe à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

Excepté pour le secteur NL, toute construction non liée à un équipement d'infrastructure devra être édifiée à 30 mètres minimum des limites séparatives jouxtant le secteur Nf.

3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 8 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Pas de prescription

ARTICLE 9 - Emprise au sol

DANS LES SECTEURS Nf :

. Pour les abris de chasse, l'emprise au sol, extension comprise et par unité foncière, est limitée à 20 m² maximum de surface de plancher.

DANS LES SECTEURS Nc :

. Pour les abris de jardins, l'emprise au sol, extension comprise et par unité foncière, est limitée à 20 m² maximum de surface de plancher.

DANS LE SECTEUR Neq :

Pour les constructions à usage d'habitation, les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au bureau, commerce ou artisanat et destinées à l'activité équestre et à sa diversification, la surface d'emprise au sol cumulée, est limitée à 1600 m², dans l'ensemble du secteur Neq.

DANS LE SECTEUR Nag :

Pour les constructions à usage d'habitation, les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et à l'exploitation agricole, la surface d'emprise au sol cumulée, est limitée à 1500 m², dans l'ensemble du secteur Nag.

ARTICLE 10 - Hauteur des constructions

DANS LES SECTEURS Nf :

Pour les abris de chasse visés à l'article 2, la hauteur est limitée à 3,5 mètres toutes superstructures comprises.
Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

DANS LES SECTEURS Nc :

Pour les abris de jardins, visés à l'article 2, la hauteur est limitée à 3,5 mètres toutes superstructures comprises.
Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

DANS LE SECTEUR Neq :

La hauteur maximale des constructions autorisées dans le secteur est limitée à 9 mètres, au faitage, à partir du niveau du terrain naturel

DANS LE SECTEUR Nag :

Pour les constructions à usage agricole : la hauteur maximale est limitée à 8 m à l'égout de toiture ou 10 m au faitage.

Pour les autres constructions : la hauteur maximale est limitée à 6 m au faitage ou 6,5 m à l'acrotère.

La hauteur maximale est calculée à partir du niveau du terrain naturel

ARTICLE 11 - Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les autorisations d'occuper le sol (permis de construire, déclaration de travaux, ...).

ARTICLE 12 - Stationnement

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE 13- Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

Les mares et la végétation aux abords repérées au plan par ★ en application de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme, pourront être entretenues mais ne pourront être ni détruits, ni déplacés, ni dénaturés.

ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Pas de prescription.

