

REGLEMENT PLU DE CHEVENON

Table des matières

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	1
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	6
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	10
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB12	13
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC12	20
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US	24
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	27
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	29
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUL	34
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	39
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	40
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ai	43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ai1	46
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ai2	50
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	53
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	54
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ni1	57
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ni2	61
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NPVf	64
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NT	67
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL	70

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de CHEVENON.

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

Le règlement du PLU se substitue aux règles générales de l'urbanisme définies au livre I, titre I, chapitre I du Code de l'urbanisme à l'exception des articles R 111.2 (salubrité et sécurité), R 111-4 (Site), R.111-5 (accès), R 111-15 (environnement),.

Demeurent notamment applicables :

1. L'article L.111-1-1 du code de l'Urbanisme qui précise notamment que : « (...) les plans locaux d'urbanisme, ... doivent être compatible avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur (...) ».

2. Les servitudes d'utilité publique figurant en annexe.

3. Les possibilités de sursis à statuer ou de refus de permis de construire offertes par les articles L 111.7 et L 421.4 du Code de l'urbanisme.

1 - LES ZONES URBAINES

Elles comprennent les zones :

UA
UB
UBi2
UC
UCi2
US

Elles sont régies par les dispositions du Titre II du présent règlement.

2 - LES ZONES A URBANISER

AU accueillant un secteur **AUa**
AUL accueillant un secteur **AULh**

3 - LES ZONES AGRICOLES

A
Ai
Ai1
Ai2

4 - LES ZONES NATURELLES

Elles comprennent les zones :

N
Ni1 accueillant les secteurs **Ni1L**, **Ni1H** et **Ni1C**
Ni2 accueillant les secteurs **Ni2C**
NPVf accueillant les secteurs **NPVf-1** et **NPVf-2**
NL
NT accueillant les secteurs **NT 1**, **NT 2** et **NT 2i2**

Pour prendre en considération les risques naturels tels que définis par le P.P.R.I. approuvé par arrêté préfectoral du 5 mars 2003, les zonages concernés par les inondations seront indicés de deux manières : « I1 », risques forts à très forts et « i2 », risques moyens et faibles. La zone NPVf se situe en zone d'aléa fort et très fort du PPRI de la Loire approuvé le 17 janvier 2020.

ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

1. Adaptations mineures :

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à l'article L 123.1 du code de l'urbanisme.

2. Autres dispositions :

Champ d'application : articles 3 à 16 de chaque zone.

- Bâtiments existants :

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'occupation du sol peut être accordée pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

- Ouvrages électriques :

Les lignes HTB sont des ouvrages techniques spécifiques :

- en hauteur et en tenue mécanique, ils sont soumis à des règles techniques propres, en particulier à des distances de sécurité inscrites par arrêté ministériel du 17 mai 2001.
- Leurs abords doivent faire l'objet d'un entretien spécifique afin de garantir la sécurité des biens et des personnes (élagage et abatage d'arbres) et leur accès doit être garanti à tout moment.

Aussi, dans toutes les zones, le présent règlement prévoit que :

- RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Que les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.
- De même dans toutes les zones qui accueillent un ou plusieurs postes de transformation, sont autorisés les aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements, et de mise en conformité des clôtures du poste.

- Canalisations de transport de gaz

Le bourg central de Chevenon est desservi en gaz naturel. La Commune est en outre traversée par deux conduites de transport de gaz haute pression qui se trouvent à proximité l'une de l'autre et longent le canal depuis le sud avant de bifurquer ensuite en direction d'Imphy à travers la vallée de la Loire.

Ce réseau de transport de gaz haute pression est susceptible, par perte de confinement accidentelle suivie de l'inflammation, de générer des risques très importants pour la santé ou la sécurité des populations voisines.

Voir dans le rapport de présentation du PLU les informations relatives à la catégorie des ouvrages et précisant les servitudes d'utilité publique qui s'y rattachent.

☞ **Mise à jour** : Arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques

Le tracé des canalisations et leur zones de danger sont reportées dans le document graphique de zonage du PLU. Le plan des servitudes d'utilité publique figurant en annexe du PLU reprend également le tracé de cette canalisation marquée du code I3.

Tout responsable de travaux sur le domaine public comme privé, doit consulter le "Guichet unique des réseaux" (téléservice www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr) puis adresser au service gestionnaire une déclaration de projet suivie d'une Déclaration d'intention de commencement des travaux (DICT). Aucun terrassement ne peut être commencé tant que GRT Gaz n'a pas répondu à la DICT conformément à l'article R.554-26 du Code de l'Environnement.

-Exception pour les services publics

Si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes de celles édictées par le présent règlement seront admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

3. Rappels

-Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques ;

-Les défrichements sont soumis à autorisation dans certains espaces boisés non classés, régis par le Code forestier.

-En application des dispositions de l'article R421-12 du code de l'Urbanisme, les clôtures ne sont plus soumises systématiquement à autorisation *sauf cas particuliers comme au sein du périmètre de protection des Monuments historiques par exemple*. A ce jour, la Commune de CHEVENON n'a pas pris de délibération instituant d'éventuels autres périmètres au sein desquels les clôtures seraient soumises à déclaration préalable.

ARTICLE 4 - ARCHEOLOGIE

Au terme de l'ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du Code du Patrimoine (L531-14 et R531-18), les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires culturelles de Bourgogne, Service Régional de l'archéologie (39/41 rue Vannerie 21 000 DIJON Tel : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

Le décret 2004-490 (article R.523-1 du Code du Patrimoine) prévoit que : "les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique, ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations (art.1)."

Conformément à l'article 7 du même décret, "... les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance".

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERES DE LA ZONE UA (rappel du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone de centre ancien dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations (fonctions de services du bourg).

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

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées soumises à l'autorisation sous réserve des autorisations admises à l'alinéa 1 de l'article UA2,
- Les bâtiments ou installations, classés ou non, liés ou nécessaires à l'activité agricole (exploitations agricoles ou coopératives agricoles, entretien et réparation de matériel agricole),
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les constructions à usage industriel,
- Les lotissements à usage d'activités,
- Les installations et dépôts mentionnés aux I et II de l'article 1^{er} de l'arrêté du 25 Avril 1963,
- L'ouverture de toute carrière,
- Les installations de camping ou de caravanning de toute nature.

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

- L'aménagement des installations classées existantes, soumises à autorisation, peut être admis s'il ne conduit ni à la création d'activités nouvelles soumises à autorisation, ni à l'aggravation des dangers ou inconvénients résultant des anciennes activités.
- L'agrandissement éventuel des locaux ne peut excéder 40% de la surface de plancher des bâtiments existants.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Un minimum de 8 mètres de largeur de plateforme est imposé pour toute voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

2 - Voirie

Pour permettre la circulation du matériel de lutte contre l'incendie, l'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,50 m. au moins et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 m. de hauteur.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

-Eaux usées

Les eaux usées domestiques devront être dirigées vers le réseau collectif d'assainissement conformément aux dispositions de l'article L.1331.1 du Code de la Santé Publique.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans tout autre exutoire est interdite (fossé, milieu hydraulique superficiel, réseau d'eaux pluviales, etc ...).

3 – Electricité – téléphone

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électriques et téléphoniques doit être traité, sauf impossibilité technique, en souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET EMPRISE PUBLIQUE

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Cette prescription s'applique aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites à l'alignement ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

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

1 - En bordure des voies, les constructions peuvent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement.

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

2 - Au-delà de la profondeur de 15 mètres, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres. Les constructions annexes de moins de 3 mètres de hauteur peuvent joindre les limites parcellaires.

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

Néant.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

-Hauteur des constructions par rapport à la largeur des voies

1- La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

2- Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droit. Une tolérance de 1 mètre est également admise pour les murs pignons, cheminées et autres éléments de constructions indispensables.

3- Lorsqu'il y a obligation de construire en retrait de l'alignement, la hauteur peut être déterminée comme indiqué ci-dessus en prenant la limite du retrait au lieu de l'alignement.

4 -Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres compté à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voies privées).

5- Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou au niveau le plus élevé.

- Limitation absolue de la hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions de toute nature ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit. Un seul niveau de combles habitables est autorisé.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - TOITURES

1- Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité et une qualité d'aspect, de couleur et de matériau, compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de la zone et l'harmonie de l'environnement.

2- Sont interdits :

- a- Les pastiches d'architectures étrangères à la région
- b- Les imitations de matériaux, telle que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois
- c- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- d- L'emploi de matériaux métalliques brillants ;
- e- L'emploi de tons criards ou incompatibles avec l'aspect général de l'environnement

Les toitures seront soit en terrasse, soit à deux ou quatre pentes, recouvertes d'un matériau de ton neutre. Les toitures à une pente seront tolérées pour les constructions annexes de faible importance, non visibles dans le paysage général. Les capteurs (solaires, photovoltaïque) ou tout autre élément de production d'énergie renouvelable, devront faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale ou paysagère.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

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

2- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations :

- Soit en reportant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les aires de stationnement qui lui font défaut ;
- Soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- Soit en versant une participation, fixée par délibération du Conseil Municipal en application des articles L.332-6-1, L.332-7-1 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être plantés.

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement devront recevoir un traitement destiné à donner un caractère paysager. Pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés), des espaces plantes seront aménagés proportionnellement au nombre de constructions.

Les plantations seront composées essentiellement d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERES DE LA ZONE UB (rappel du rapport de présentation)

Zone périphérique urbaine. Elle correspond à une zone d'habitat ou d'extension plus ou moins récente en continuité du noyau ancien. Elle est essentiellement constituée d'un habitat diffus et de forme de lotissement.

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

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées soumises à l'autorisation sous réserve des autorisations admises à l'alinéa 1 de l'article UB2,
- les bâtiments ou installations, classés ou non, liés ou nécessaires à l'activité agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les lotissements à usage d'activités,
- Les constructions à usage industriel,
- Les installations et dépôts mentionnés aux I et II de l'article 1^{er} de l'arrêté du 25 Avril 1963,
- L'ouverture de toute carrière,
- Les installations de camping ou de caravaning de toute nature.

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

-L'aménagement des installations classées existantes, soumises à autorisation, peut être admis s'il ne conduit ni à la création d'activités nouvelles soumises à autorisation, ni à l'aggravation des dangers ou inconvénients résultant des anciennes activités.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 2- Pour permettre la circulation du matériel de lutte contre l'incendie, l'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,50 m. au moins et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 m. de hauteur.
- 3- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- 4- Un minimum de 8 mètres de largeur de plateforme est imposé pour toute voie publique ou privée nouvelle desservant plus de 1 logement.
- 5- Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur ne peut excéder 100 mètres. Elles seront aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

- Eaux usées

Les eaux usées domestiques devront être dirigées vers le réseau collectif d'assainissement conformément aux dispositions de l'article L.1331.1 du Code de la Santé Publique.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans tout autre exutoire est interdite (fossé, milieu hydraulique superficiel, réseau d'eaux pluviales, etc ...).

3 – Electricité – téléphone

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électriques et téléphoniques doit être traité en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET EMPRISE PUBLIQUE

Les constructions de toute nature doivent respecter une marge de reculement de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

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

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

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

-Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, calculée à l'égout du toit.

-Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces d'habitation.

-En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

-Hauteur des constructions par rapport à la largeur des voies

- 1- La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé, ou de la limite de la marge de reculement imposée, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H=L).
- 2- La hauteur maximale des constructions de toute nature ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit. Un seul niveau de combles habitables est autorisé.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - TOITURES

- 1- Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité et une qualité d'aspect, de couleur et de matériau, compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de la zone et l'harmonie de l'environnement.
- 2- Sont interdits :
 - a- Les pastiches d'architectures étrangères à la région
 - b- Les imitations de matériaux, telle que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois
 - c- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses ;
 - d- L'emploi de matériaux métalliques brillants ;
 - e- L'emploi de tons criards ou incompatibles avec l'aspect général de l'environnement
- 3- Les toitures seront soit en terrasse, soit à deux ou quatre pentes, recouvertes d'un matériau de ton neutre. Les toitures à une pente seront tolérées pour les constructions annexes de faible importance, non visibles dans le paysage général. Les capteurs (solaires, photovoltaïque) ou tout autre élément de production d'énergie renouvelable, devront faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale ou paysagère.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

- 1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques
- 2- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations :
 - Soit en reportant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les aires de stationnement qui lui font défaut ;
 - Soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
 - Soit en versant une participation, fixée par délibération du Conseil Municipal en application des articles L.332-6-1, L.332-7-1 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1- Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être plantés.
- 2- Les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitations, d'une superficie de 10 000 m² et plus, devront comporter un espace planté commun représentant au moins dix pour cent de la superficie du terrain.
- 3- Les aires de stationnement devront recevoir un traitement destiné à donner un caractère paysager. Pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés), des espaces plantés seront aménagés proportionnellement au nombre de constructions.
- 4- Les plantations seront composées essentiellement d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UBi2

CARACTERES DE LA ZONE UBi2 (rappel du rapport de présentation)

Zone périphérique urbaine. Elle correspond à une zone d'habitat ou d'extension plus ou moins récente en continuité du noyau ancien. Elle est essentiellement constituée d'un habitat diffus et de forme de lotissement. Elle est également soumise aux aléas d'inondation faibles et moyens et le respect des dispositions du PPRI en vigueur s'impose.

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

ARTICLE UBi2 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées soumises à l'autorisation sous réserve des autorisations admises à l'alinéa 1 de l'article UBi2,
- Les bâtiments ou installations, classés ou non, liés ou nécessaires à l'activité agricole (exploitations agricoles ou coopératives agricoles, entretien et réparation de matériel agricole),
- Les constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif, de bureaux et de services,
- Les lotissements à usage d'activités,
- Les constructions à usage industriel,
- Les installations et dépôts mentionnés aux I et II de l'article 1^{er} de l'arrêté du 25 Avril 1963,
- L'ouverture de toute carrière,
- Les installations de camping ou de caravanning de toute nature.

ARTICLE UBi2 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'aménagement des installations classées existantes, soumises à autorisation, peut être admis s'il ne conduit ni à la création d'activités nouvelles soumises à autorisation, ni à l'aggravation des dangers ou inconvénients résultant des anciennes activités.
- Les extensions des constructions de toute nature existantes sont autorisées, à condition que l'agrandissement, attenante ou non, reste dans la limite des plafonds suivants :
 - 25m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes. Cette extension ne doit pas avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements initial.
 - 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments.
 - La reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant régulièrement autorisé, dans les conditions suivantes :
 - Tout bâtiment sinistré pour des causes autres que l'inondation peut être reconstruit, sous réserve de réduire sa vulnérabilité et de conserver une emprise au sol au plus égale à celle du bâtiment préexistant, éventuellement augmenté dans les conditions prévues à l'alinéa ci-dessus ;
 - La reconstruction après sinistre est admise même en cas d'inondation, pour les bâtiments existants correspondant aux utilisations du sol autorisées.
 - En cas d'inondation, pour un bâtiment existant n'ayant pas vocation à être admis dans la zone en fonction du présent règlement, ne sont admis que les travaux de réparation de ce bâtiment après un sinistre partiel ne compromettant pas sa survie, sans changement de destination, et à condition qu'ils contribuent à réduire sa vulnérabilité.
 - les prescriptions architecturales devront respecter le règlement du P.P.R.I. joint en annexe du présent dossier.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UBi2 3 - ACCES ET VOIRIE

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 2- Pour permettre la circulation du matériel de lutte contre l'incendie, l'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,50 m. au moins et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 m. de hauteur.
- 3- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- 4- Un minimum de 8 mètres de largeur de plateforme est imposé pour toute voie publique ou privée nouvelle desservant plus de 1 logement.
- 5- Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur ne peut excéder 100 mètres. Elles seront aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UBi2 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

- Eaux usées

Les eaux usées domestiques devront être dirigées vers le réseau collectif d'assainissement conformément aux dispositions de l'article L.1331.1 du Code de la Santé Publique. L'évacuation des eaux usées non traitées dans tout autre exutoire est interdite (fossé, milieu hydraulique superficiel, réseau d'eaux pluviales, etc ...).

3 – Electricité – téléphone

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électriques et téléphoniques doit être traité en souterrain.

ARTICLE UBi2 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UBi2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET EMPRISE PUBLIQUE

Les constructions de toute nature doivent respecter une marge de reculement de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

ARTICLE UBi2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UBi2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, calculée à l'égout du toit.
- Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces d'habitation.
- En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UBi2 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UBi2 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Hauteur des constructions par rapport à la largeur des voies
- 1- La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé, ou de la limite de la marge de reculement imposée, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H=L).
 - 2- La hauteur maximale des constructions de toute nature ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit. Un seul niveau de combles habitables est autorisé.

ARTICLE UBi2 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - TOITURES

- 1- Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité et une qualité d'aspect, de couleur et de matériau, compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de la zone et l'harmonie de l'environnement.
- 2- Sont interdits :
 - a- Les pastiches d'architectures étrangères à la région
 - b- Les imitations de matériaux, telle que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois
 - c- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses ;
 - d- L'emploi de matériaux métalliques brillants ;
 - e- L'emploi de tons criards ou incompatibles avec l'aspect général de l'environnement
- 3- Les toitures seront soit en terrasse, soit à deux ou quatre pentes, recouvertes d'un matériau de ton neutre. Les toitures à une pente seront tolérées pour les constructions annexes de faible importance, non visibles dans le paysage général. Les capteurs (solaires, photovoltaïque) ou tout autre élément de production d'énergie renouvelable, devront faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale ou paysagère.

ARTICLE UBi2 12 - STATIONNEMENT

- 1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques
- 2- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations :
 - Soit en reportant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les aires de stationnement qui lui font défaut ;
 - Soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

- Soit en versant une participation, fixée par délibération du Conseil Municipal en application des articles L332-6-1, L.332-7-1 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les installations de camping et de caravaning visées au paragraphe 1-4 ci-dessus.

ARTICLE UBi2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1- Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être plantés.
- 2- Les aires de stationnement devront recevoir un traitement destiné à donner un caractère paysager.
- 3- Les plantations seront composées essentiellement d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UBi2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERES DE LA ZONE UC (rappel du rapport de présentation)

Zone périphérique urbaine éloignée. Elle correspond à une zone d'habitat ou d'extension plus ou moins récente à proximité d'un noyau ancien. Elle est essentiellement constituée d'un habitat diffus résidentiel.

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

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées soumises à l'autorisation sous réserve des autorisations admises à l'alinéa 1 de l'article UC2,
- les bâtiments ou installations, classés ou non, liés ou nécessaires à l'activité agricole,
- les constructions à usage industriel,
- Les lotissements à usage d'activités,
- Les installations et dépôts mentionnés aux I et II de l'article 1^{er} de l'arrêté du 25 Avril 1963,
- L'ouverture de toute carrière,
- Les installations de camping ou de caravanning de toute nature.
- Les sous-sols

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

- L'aménagement des installations classées existantes, soumises à autorisation, peut être admis s'il ne conduit ni à la création d'activités nouvelles soumises à autorisation, ni à l'aggravation des dangers ou inconvénients résultant des anciennes activités.
- L'agrandissement éventuel des locaux ne peut excéder 40% de la surface de plancher des bâtiments existants.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 2- Pour permettre la circulation du matériel de lutte contre l'incendie, l'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,50 m. au moins et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 m. de hauteur.
- 3- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- 4- Un minimum de 8 mètres de largeur de plate-forme est imposé pour toute voie publique ou privée nouvelle desservant plus de 1 logement.
- 5- Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur ne peut excéder 100 mètres. Elles seront aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Eaux usées

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'ensemble des eaux usées devront être traité dans un dispositif d'assainissement autonome maintenu en bon état de fonctionnement, adapté à la configuration du site et aux caractéristiques du terrain, et répondant aux règles techniques fixées :

- par l'arrêté du 8 mai 1996,
- par les textes réglementaires.

Les constructions d'habitation individuelle sont subordonnées à un prétraitement sous la forme d'une Fosse Septique Toutes Eaux et une épuration et évacuation selon les contraintes du milieu.

3 – Electricité – téléphone

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électriques et téléphoniques doit être traité en souterrain.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'assainissement collectif, pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie suffisante pour supporter un assainissement individuel adapté.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET EMPRISE PUBLIQUE

Les constructions de toute nature doivent respecter une marge de reculement de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

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

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

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

- Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, calculée à l'égout du toit.
- Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces d'habitation.
- En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Hauteur des constructions par rapport à la largeur des voies
- 1- La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé, ou de la limite de la marge de reculement imposée, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H=L).
- 2- La hauteur maximale des constructions de toute nature ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit. Un seul niveau de combles habitables est autorisé.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - TOITURES

- 1- Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité et une qualité d'aspect, de couleur et de matériau, compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de la zone et l'harmonie de l'environnement.
- 2- Sont interdits :
 - Les pastiches d'architectures étrangères à la région
 - Les imitations de matériaux, telle que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois
 - L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses ;
 - L'emploi de matériaux métalliques brillants ;
 - L'emploi de tons criards ou incompatibles avec l'aspect général de l'environnement
- 3- Les toitures seront soit en terrasse, soit à deux ou quatre pentes, recouvertes d'un matériau de ton neutre. Les toitures à une pente seront tolérées pour les constructions annexes de faible importance, non visibles dans le paysage général. Les capteurs (solaires, photovoltaïque) ou tout autre élément de production d'énergie renouvelable, devront faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale ou paysagère.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1- Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être plantés.
- 2- Les aires de stationnement devront recevoir un traitement destiné à donner un caractère paysager. Pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés), des espaces plantes seront aménagés proportionnellement au nombre de constructions.
- 3- Les plantations seront composées essentiellement d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCi2

CARACTERES DE LA ZONE UCi2 (rappel du rapport de présentation)

Zone périphérique urbaine éloignée. Elle correspond à une zone d'habitat ou d'extension plus ou moins récente à proximité d'un noyau ancien. Elle est essentiellement constituée d'un habitat diffus résidentiel. Elle est également soumise aux aléas d'inondation faibles et moyens et le respect des dispositions du PPRI en vigueur s'impose.

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

ARTICLE UCi2 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées soumises à l'autorisation sous réserve des autorisations admises à l'alinéa 1 de l'article UCi2,
- Les bâtiments ou installations, classés ou non, liés ou nécessaires à l'activité agricole,
- Les constructions à usage d'habitation ou industriel,
- Les lotissements à usage d'habitation ou d'activités,
- Les installations et dépôts mentionnés aux I et II de l'article 1^{er} de l'arrêté du 25 Avril 1963,
- L'ouverture de toute carrière,
- Les installations de camping ou de caravaning de toute nature.
- Les sous-sols

ARTICLE UCi2 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'aménagement des installations classées existantes, soumises à autorisation, peut être admis s'il ne conduit ni à la création d'activités nouvelles soumises à autorisation, ni à l'aggravation des dangers ou inconvénients résultant des anciennes activités.
- Les extensions des constructions de toute nature existantes sont autorisées, à condition que l'agrandissement, attenante ou non, reste dans la limite des plafonds suivants :
 - 25m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes. Cette extension ne doit pas avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements initial.
 - 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments.
 - La reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant régulièrement autorisé, dans les conditions suivantes :
 - Tout bâtiment sinistré pour des causes autres que l'inondation peut être reconstruit, sous réserve de réduire sa vulnérabilité et de conserver une emprise au sol au plus égale à celle du bâtiment préexistant, éventuellement augmenté dans les conditions prévues à l'alinéa ci-dessus ;
 - La reconstruction après sinistre est admise même en cas d'inondation, pour les bâtiments existants correspondant aux utilisations du sol autorisées.
 - En cas d'inondation, pour un bâtiment existant n'ayant pas vocation à être admis dans la zone en fonction du présent règlement, ne sont admis que les travaux de réparation de ce bâtiment après un sinistre partiel ne compromettant pas sa survie, sans changement de destination, et à condition qu'ils contribuent à réduire sa vulnérabilité.
- les prescriptions architecturales devront respecter le règlement du P.P.R.I. joint en annexe du présent dossier

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCi2 3 - ACCES ET VOIRIE

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 2- Pour permettre la circulation du matériel de lutte contre l'incendie, l'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,50 m. au moins et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 m. de hauteur.
- 3- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- 4- Un minimum de 8 mètres de largeur de plate-forme est imposé pour toute voie publique ou privée nouvelle desservant plus de 1 logement.
- 5- Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur ne peut excéder 100 mètres. Elles seront aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UCi2 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Eaux usées

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'ensemble des eaux usées devront être traité dans un dispositif d'assainissement autonome maintenu en bon état de fonctionnement, adapté à la configuration du site et aux caractéristiques du terrain, et répondant aux règles techniques fixées :

- par l'arrêté du 8 mai 1996,
- par les textes réglementaires.

Les constructions d'habitation individuelle sont subordonnées à un prétraitement sous la forme d'une Fosse Septique Toutes Eaux et une épuration et évacuation selon les contraintes du milieu. Une étude devra déterminée plus précisément selon le terrain, le choix de la technique d'épuration et d'évacuation à savoir tranchées filtrantes, filtre à sable non drainé, filtre à sable drainé ou tertre d'infiltration.

3 – Electricité – téléphone

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électriques et téléphoniques doit être traité en souterrain.

ARTICLE UCi2 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'assainissement collectif, pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie suffisante pour supporter un assainissement individuel adapté.

ARTICLE UCi2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET EMPRISE PUBLIQUE

Les constructions de toute nature doivent respecter une marge de reculement de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

ARTICLE UCi2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UCi2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, calculée à l'égout du toit.
- Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces d'habitation.
- En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UCi2 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UCi2 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Hauteur des constructions par rapport à la largeur des voies
- 1- La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé, ou de la limite de la marge de reculement imposée, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H=L$).
 - 2- La hauteur maximale des constructions de toute nature ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit. Un seul niveau de combles habitables est autorisé.

ARTICLE UCi2 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - TOITURES

- 1- Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité et une qualité d'aspect, de couleur et de matériau, compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de la zone et l'harmonie de l'environnement.
- 2- Sont interdits :
 - Les pastiches d'architectures étrangères à la région
 - Les imitations de matériaux, telle que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois
 - L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses ;
 - L'emploi de matériaux métalliques brillants ;
 - L'emploi de tons criards ou incompatibles avec l'aspect général de l'environnement
- 3- Les toitures seront soit en terrasse, soit à deux ou quatre pentes, recouvertes d'un matériau de ton neutre. Les toitures à une pente seront tolérées pour les constructions annexes de faible importance, non visibles dans le paysage général. Les capteurs

(solaires, photovoltaïque) ou tout autre élément de production d'énergie renouvelable, devront faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale ou paysagère.

ARTICLE UCi2 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE UCi2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1- Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être plantés.
- 2- Les aires de stationnement devront recevoir un traitement destiné à donner un caractère paysager.
- 3- Les plantations seront composées essentiellement d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCi2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

CARACTERES DE LA ZONE US (rappel du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone destinée à l'aménagement d'espaces et d'équipements de sportifs.

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

ARTICLE US 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées soumises à l'autorisation sous réserve des autorisations admises à l'article US 2,
- Les constructions à usage d'habitation non liées à la direction ou au gardiennage des aménagements sportifs,
- Les constructions à usage commerciales et de services, hors services liées aux aménagements sportifs.
- Les constructions à usage de services, commerce, hôtelier ou d'artisanat non intégrées aux opérations de constructions d'habitations admises,
- Les bâtiments ou installations, classés ou non, liés ou nécessaires à l'activité agricole
- Les lotissements à usage d'activités et d'habitation,
- Les constructions à usage industriel,
- Les installations et dépôts mentionnés aux I et II de l'article 1^{er} de l'arrêté du 25 Avril 1963,
- L'ouverture de toute carrière,
- Les installations de camping ou de caravanning de toute nature

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

- L'aménagement des installations classées existantes, soumises à autorisation, peut être admis s'il ne conduit ni à la création d'activités nouvelles soumises à autorisation, ni à l'aggravation des dangers ou inconvénients résultant des anciennes activités.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou acte sous seing privé enregistré au Bureau des Hypothèques, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours. Des reculs pour les garages et les portails pourront être imposés.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

2 - Voirie

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE US 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou de services publics doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

- Eaux usées

Les eaux usées domestiques devront être dirigées vers le réseau collectif d'assainissement conformément aux dispositions de l'article L.1331.1 du Code de la Santé Publique.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'ensemble des eaux usées devront être traité dans un dispositif d'assainissement autonome maintenu en bon état de fonctionnement, adapté à la configuration du site et aux caractéristiques du terrain, et répondant aux règles techniques fixées :

- par l'arrêté du 8 mai 1996,
- par les textes réglementaires.

Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera – art. L.1331-5 du Code de la Santé Publique.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans tout autre exutoire est interdite (fossé, milieu hydraulique superficiel, réseau d'eaux pluviales, etc ...).

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

3 - Electricité et téléphone

Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel.

ARTICLE US 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE US 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter au minimum à 5 mètres à partir de l'alignement.

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

Lorsque les constructions à usage d'habitation ne joignent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

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

Néant.

ARTICLE US 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE US 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les équipements sportifs : non fixé.

Pour les habitations liées au gardiennage :

- 1- La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- 2- La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé, ou de la limite de la marge de reculement imposée, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H=L).
- 3- La hauteur maximale des constructions de toute nature ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit. Un seul niveau de combles habitables est autorisé.

ARTICLE US 11 - ASPECT EXTERIEUR

Pour les habitations liées au gardiennage :

- 1- Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité et une qualité d'aspect, de couleur et de matériau, compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de la zone et l'harmonie de l'environnement.
- 2- Sont interdits :
 - Les pastiches d'architectures étrangères à la région
 - Les imitations de matériaux, telle que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois
 - L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses ;
 - L'emploi de matériaux métalliques brillants ;
 - L'emploi de tons criards ou incompatibles avec l'aspect général de l'environnement
- 3- Les toitures seront soit en terrasse, soit à deux ou quatre pentes, recouvertes d'un matériau de ton neutre. Les toitures à une pente seront tolérées pour les constructions annexes de faible importance, non visibles dans le paysage général. Les capteurs (solaires, photovoltaïque) ou tout autre élément de production d'énergie renouvelable, devront faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale ou paysagère.

ARTICLE US 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des installations sportives nouvelles.

ARTICLE US 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations seront composées essentiellement d'essences locales.

Les aires de stationnement devront recevoir un traitement destiné à donner un caractère paysager.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE US 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Article R*123-6 du Code de l'Urbanisme dans sa version issue du Décret n°2012-290 du 29 février 2012 :

"Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". 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 de programmation 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 de programmation 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."

LES ZONES A URBANISER SONT :

La zone AU : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat. Elle accueille un secteur **AUa** de faible densité pour des motifs d'intégration paysagère.

La zone AUL : zone à urbaniser à vocation principale d'activité d'accueil touristique, de sport et ou de loisirs. Elle accueille un secteur **AULh** acceptant aussi les opérations à vocation principale d'habitat.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERES DE LA ZONE AU

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à l'urbanisation future à vocation d'habitat.

*Elle accueille un secteur **AUa** à vocation d'habitat pavillonnaire individuel de faible densité pour des motifs d'intégration paysagère.*

Elle est concernée pour partie au sein du périmètre de protection des Monuments historiques autour du Château de Chevenon, créant une servitude et des règles qui lui sont propres, contenue en annexe du PLU.

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE AU 1 - SONT INTERDITS

- Les occupations et utilisations du sol à vocation agricole,
- Le camping-caravaning,
- Les dépôts de vieux matériaux ou véhicules inertes,
- Les carrières,
- Les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle,
- Les entrepôts commerciaux,
- Les occupations du sol à vocation de commerce et de service, à l'exception de ceux admis sous condition à l'article 2.

ARTICLE AU 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

Les constructions sont admises sous réserve qu'elles s'intègrent dans une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble concernant tout ou partie d'une zone AU et respectent les principes des orientations d'aménagement et de programmation.

Dans ce cadre, sont admis dans la mesure où ils n'entraînent pas de danger en termes de sécurité et de salubrité publique, d'inconvénients ou de nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec l'habitat :

- Les constructions à vocation artisanale,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Les principes d'accessibilité et de desserte des zones définis par les orientations d'aménagement et de programmation sont à respecter.

1 - ACCES

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

Les voies desservant plus de trois logements et se terminant en impasse comporteront à leur extrémité une **aire de retournement** permettant aux véhicules notamment de services publics tels que les enlèvements d'ordures ménagères, de faire demi-tour de manière aisée.

Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles et voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées gravitairement au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, pourra être autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

Toutefois en secteur **AUa**, dans le cas où le raccordement gravitaire serait techniquement impossible et qu'il ne serait pas fait le choix d'un raccordement au réseau collectif par un autre moyen technique à la charge du propriétaire ou de l'aménageur, les eaux usées devront être traitées par un dispositif autonome maintenu en bon état de fonctionnement, adapté à la configuration du site et répondant à la réglementation technique en vigueur.

2 – EAUX PLUVIALES

Eaux pluviales non souillées :

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toitures seront recueillies et réutilisées autant que possible avant infiltration sur le terrain.

Toutefois, en cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol, le rejet dans le réseau d'eaux pluviales sera autorisé mais avec une limitation du débit si nécessaire.

Eaux pluviales souillées :

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselées sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues est collective ou atteint 300m² d'un seul tenant.

Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci sera accepté à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur, avec une limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure...) si nécessaire. Les dispositifs choisis pour y parvenir devront être conformes aux normes en vigueur.

3 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

4 – DIVERS

Pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

Dans toute la zone, les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables : *"Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés".*

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'assainissement collectif, pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie suffisante pour supporter un assainissement individuel adapté.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Par rapport à la RD.200 et RD.13, les constructions doivent respecter un recul minimal de 15m par rapport à l'axe de la voie.

Aucune règle d'implantation n'est imposée par rapport aux emprises publiques autres que les voies et les cheminements piétonniers ouverts à la circulation publique.

Tenant compte des principes ci-dessus, les nouvelles constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement des emprises publiques ou privées destinées à devenir publiques,
- soit en respectant un recul d'au moins **3 mètres** par rapport à l'alignement des emprises publiques ou privées destinées à devenir publiques.

Toutefois, les constructions à usage de stationnement devront respecter un recul d'au moins **5m** au droit des entrées de garage par rapport à l'alignement.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul toute saillie d'au plus 0,20 m par rapport au mur de façade.

EXCEPTION :

Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, forte pente, ou pour des motifs de recherche du meilleur ensoleillement), un recul différent du principe ci-dessus sera admis.

Si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes seront admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

S'agissant de l'application notamment des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les règles édictées seront appréciées au regard des divisions issues de l'opération (lotissement, permis valant division parcellaire, ou autres).

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

Les constructions de toute nature, lorsqu'elles ne joignent pas les limites séparatives, doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

EXCEPTION :

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la marge de recul :

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc ...) dépassant de la toiture,
- toute saillie de moins de 0,60m par rapport au mur de façade.

Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

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

Les constructions pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement et du moment que les conditions permettant d'assurer la défense incendie soient satisfaites.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

En secteur **AUa**, l'emprise au sol des constructions n'excédera pas 20 % de la superficie du terrain.

Il est précisé que les piscines ne comptent pas dans le calcul, qu'elles soient ou non couvertes, à moins qu'elles ne soient intégrées dans l'enveloppe d'un bâtiment.

Les constructions devront respecter la zone non aedificandi définie au document graphique qui interdit toute construction au-dessus du sol.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions de toute nature ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

Dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

- 1- Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité et une qualité d'aspect, de couleur et de matériau, compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de la zone et l'harmonie de l'environnement.
- 2- Sont interdits :
 - a- Les pastiches d'architectures étrangères à la région
 - b- Les imitations de matériaux, telle que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois
 - c- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses ;
 - d- L'emploi de matériaux métalliques brillants ;
 - e- L'emploi de tons criards ou incompatibles avec l'aspect général de l'environnement
- 3- Les toitures seront soit en terrasse, soit à deux ou quatre pentes, recouvertes d'un matériau de ton neutre. Les toitures à une pente seront tolérées pour les constructions annexes de faible importance, non visibles dans le paysage général. Les capteurs (solaires, photovoltaïque) ou tout autre élément de production d'énergie renouvelable, devront faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale ou paysagère.

Il est rappelé que dans le périmètre de protection des Monuments Historiques autour du Château, les travaux, constructions ou installations, selon leur nature peuvent être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et des prescriptions spéciales peuvent être imposées.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

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

Mis à part en secteur AUa, dans les opérations d'ensemble, des places « visiteur » devront être prévues en nombre suffisant en fonction de l'importance de l'opération.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1- Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être plantés.
- 2- Les espèces locales seront privilégiées

En secteur AUa la zone non aedificandi identifiée au document graphique de zonage fait l'objet d'une obligation de planter adaptée afin de conserver la vue sur la vallée.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUL

CARACTERES DE LA ZONE AUL (rappel du rapport de présentation)

*Il s'agit d'une zone partiellement équipée à urbaniser à vocation principale d'activité d'accueil touristique, d'hébergement, de sport ou de loisirs. Elle accueille un secteur **AULh** acceptant aussi les opérations à vocation principale d'habitat.*

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE AUL 1 - SONT INTERDITS

En secteur AULh sont interdits :

- les dépôts de vieux matériaux ou véhicules inertes,
- les carrières,
- les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle,

Dans le reste de la zone :

- Toutes constructions sauf celles soumises à conditions à l'article AUL2,

ARTICLE AUL 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

En secteur AULh

Les constructions sont admises sous réserve qu'elles s'intègrent dans une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble concernant tout ou partie du secteur AULh et respectent les principes des orientations d'aménagement et de programmation.

Dans ce cadre, sont admis dans la mesure où ils n'entraînent pas de danger en termes de sécurité et de salubrité publique, d'inconvénients ou de nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec l'habitat :

- Les constructions à vocation artisanale,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone.

Dans le reste de la zone sont seuls autorisés :

- les bâtiments et installations à usage d'activité touristique, de loisirs, d'hostellerie ou de restauration qu'il s'agisse d'activités commerciales, artisanales ou tertiaires ou qui y sont liées.
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, seulement si elles sont liées à une activité présente dans la zone et dans un plafond ne devant pas dépasser au total 400m² de surface de plancher affectée à l'habitat nouvellement créée pour l'ensemble de la zone AUL (hors secteur AULh).
- les changements de destination, les extensions mesurées et les annexes des constructions préexistantes à l'approbation du PLU ayant une destination autres que celles autorisées dans la zone.
- les occupations et utilisations du sol à vocation agricole ou de production légumières de type serres par exemple, sous réserve d'être compatibles en terme de nuisances et de sécurité avec la proximité d'habitat.
- Les équipements, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUL 3 - ACCES ET VOIRIE

Les principes d'accessibilité et de desserte des zones définis par les orientations d'aménagement et de programmation sont à respecter.

1 - Accès

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent.

2 - Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

Les voies desservant plus de trois logements et se terminant en impasse comporteront à leur extrémité une **aire de retournement** permettant aux véhicules notamment de services publics tels que les enlèvements d'ordures ménagères, de faire demi-tour de manière aisée.

Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles et voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

ARTICLE AUL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées gravitairement au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, pourra être autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

2- EAUX PLUVIALES

Eaux pluviales non souillées :

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toitures seront recueillies et réutilisées autant que possible avant infiltration sur le terrain.

Toutefois, en cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol, le rejet dans le réseau d'eaux pluviales sera autorisé mais avec une limitation du débit si nécessaire.

Eaux pluviales souillées :

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselées sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 300m² d'un seul tenant.

Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci sera accepté à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur, avec une limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure...) si nécessaire. Les dispositifs choisis pour y parvenir devront être conformes aux normes en vigueur.

3 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

4 – DIVERS

Pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

Dans toute la zone, les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme, notamment, demeurent applicables : *"Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés".*

ARTICLE AUL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'assainissement collectif, pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie suffisante pour supporter un assainissement individuel adapté.

ARTICLE AUL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Aucune règle d'implantation n'est imposée par rapport aux emprises publiques autres que les voies et les cheminements piétonniers ouverts à la circulation publique.

Tenant compte des principes ci-dessus, les nouvelles constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement des emprises publiques ou privées destinées à devenir publiques,
- soit en respectant un recul d'au moins **3 mètres** par rapport à l'alignement des emprises publiques ou privées destinées à devenir publiques.

Toutefois, les constructions à usage de stationnement devront respecter un recul d'au moins **5m** au droit des entrées de garage par rapport à l'alignement.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul toute saillie d'au plus 0,20 m par rapport au mur de façade.

EXCEPTION :

Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, forte pente, ou pour des motifs de recherche du meilleur ensoleillement), un recul différent du principe ci-dessus sera admis.

Si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes seront admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

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

Les constructions de toute nature, lorsqu'elles ne joignent pas les limites séparatives, doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

EXCEPTION :

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la marge de recul :

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc ...) dépassant de la toiture,
- toute saillie de moins de 0,60m par rapport au mur de façade.

Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

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

Les constructions pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement et du moment que les conditions permettant d'assurer la défense incendie soient satisfaites.

ARTICLE AUL 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

ARTICLE AUL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions d'habitation et de leurs annexes ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport, hauteur mesurée en tout point à l'aplomb par rapport au terrain naturel.

Dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles. Cette règle est vérifiée coupe par coupe en cas de construction avec des décalages de niveaux.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder trois niveaux (R+2), avec possibilité de niveaux décalés pour tenir compte de la topographie. Les combles aménagés, s'ils existent, comptent pour un niveau.

Ces règles sont vérifiées coupe par coupe en cas de construction avec des décalages de niveaux.

Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

ARTICLE AUL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité et une qualité d'aspect, de couleur et de matériau, compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de la zone et l'harmonie de l'environnement.

Sont interdits :

- a- Les imitations de matériaux, telle que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois
- b- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- c- L'emploi de matériaux métalliques brillants ;
- d- L'emploi de tons criards ou incompatibles avec l'aspect général de l'environnement

Les toitures seront soit en terrasse, soit à deux ou quatre pentes, recouvertes d'un matériau de ton neutre. Les toitures à une pente seront tolérées pour les constructions annexes de faible importance, peu visibles dans le paysage général.

Il est rappelé que des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- a- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- b- ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- c- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- d- ou la réalisation de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales à la condition que celles-ci ne constituent pas un lieu de vie.

ARTICLE AUL 12 - STATIONNEMENT

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

Dans les opérations d'ensemble, des places « visiteur » devront être prévues en nombre suffisant en fonction de l'importance de l'opération.

ARTICLE AUL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations seront composées essentiellement d'essences locales.

Les aires de stationnement devront recevoir un traitement destiné à donner un caractère paysager.

La haie arborée bordant la limite Est du secteur AULh devra être préservée dans son principe même si des adaptations ou des percements sont tolérés.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERES DE LA ZONE A (rappel du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol, afin de permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte.

Elle est traversée par les canalisations de transport de gaz SAINT LOUP MOULIN NEVERS et son doublement, entraînant des zones de danger de part et d'autre (confère page 3 du présent règlement).

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

ARTICLE A 1 - SONT INTERDITS

- Toutes constructions sauf les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires à l'activité agricole sous réserve d'être en accord avec les marges de recul liés au Règlement Sanitaire Départemental ou aux classements des bâtiments (Loi d'Orientation Agricole).
- l'extension ou la transformation des bâtiments existants, liées aux exploitations agricoles dont le clos et le couvert sont assurés, est admise à condition que la surface de plancher ainsi créée soit inférieure à 100 % de la surface existante.
- au vu de l'article L123-3-1 du Code de l'Urbanisme, les bâtiments agricoles désignés par le signe « * » pourront, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Les constructions ne sont admises que si elles ne portent pas atteinte des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

- 1- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

L'alimentation en eau potable devra être assurée à partir de la distribution publique et par une conduite de caractéristique suffisante.

Les installations et les appareils de distribution d'eau qui seront branchés sur le réseau public d'alimentation en eau potable, ne devront pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, d'entraîner la pollution du dit réseau par des phénomènes de retour d'eau ; des réservoirs de coupure ou des bacs disconnecteurs devraient être placés si nécessaires.

Toute autre alimentation en eau, destinée à la consommation humaine, à partir d'une autre ressource devra faire l'objet d'une déclaration à l'autorité sanitaire et être autorisée si l'activité est destinée à recevoir du public.

2 - Assainissement

Conformément à l'article L.1331.1 du Code de la Santé Publique, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'ensemble des eaux usées devront être traité dans un dispositif d'assainissement autonome maintenu en bon état de fonctionnement, adapté à la configuration du site et aux caractéristiques du terrain, et répondant aux règles techniques fixées :

- par l'arrêté du 8 mai 1996,
- par les textes réglementaires.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'assainissement collectif, pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie suffisante pour supporter un assainissement individuel adapté.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1- Les constructions de toute nature doivent être édifiées à au moins 5 m du bord des voies publiques ou privées.

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

Les constructions de toute nature, lorsqu'elles ne joignent pas les limites séparatives, doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

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

- Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, calculée à l'égout du toit.
- Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces d'habitation.
- En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1- La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé, ou de la limite de la marge de reculement imposée, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H=L$).
- 2- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit. Un seul niveau de combles habitables est autorisé.
- 3- Une hauteur supérieure pourra être admise pour les constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques ainsi que pour les équipements collectifs et les infrastructures.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

- 1- Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité et une qualité d'aspect, de couleur et de matériau, compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de la zone et l'harmonie de l'environnement.
- 2- Sont interdits :
 - Les pastiches d'architectures étrangères à la région
 - Les imitations de matériaux, telle que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois
 - L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses ;
 - L'emploi de matériaux métalliques brillants ;
 - L'emploi de tons criards ou incompatibles avec l'aspect général de l'environnement
- 3- Les toitures seront recouvertes d'un matériau de ton neutre. Les capteurs (solaires, photovoltaïque) ou tout autre élément de production d'énergie renouvelable, devront faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale ou paysagère.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

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

Néant.

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

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ai

CARACTERES DE LA ZONE Ai (rappel du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol, afin de permettre à l'agriculture de se développer sous réserve des risques naturels (inondation).

Elle est traversée par les canalisations de transport de gaz SAINT LOUP MOULIN NEVERS et son doublement, entraînant des zones de danger de part et d'autre (confère page 3 du présent règlement).

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

ARTICLE Ai 1 - SONT INTERDITS

- Toutes constructions sauf les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ai 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires à l'activité agricole sous réserve d'être en accord avec les marges de recul liés au Règlement Sanitaire Départemental ou aux classements des bâtiments (Loi d'Orientation Agricole) et aptes à résister structurellement aux remontées de nappe et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues.
- Les extensions des constructions de toute nature existantes sont autorisées, à condition que l'agrandissement, attenante ou non, reste dans la limite des plafonds suivants :
 - 25m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes. Cette extension ne doit pas avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements initial.
 - 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments.
 - La reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant régulièrement autorisé, dans les conditions suivantes :
 - Tout bâtiment sinistré pour des causes autres que l'inondation peut être reconstruit, sous réserve de réduire sa vulnérabilité et de conserver une emprise au sol au plus égale à celle du bâtiment préexistant, éventuellement augmenté dans les conditions prévues à l'alinéa ci-dessus ;
 - La reconstruction après sinistre est admise même en cas d'inondation, pour les bâtiments existants correspondant aux utilisations du sol autorisées.
 - En cas d'inondation, pour un bâtiment existant n'ayant pas vocation à être admis dans la zone en fonction du présent règlement, ne sont admis que les travaux de réparation de ce bâtiment après un sinistre partiel ne compromettant pas sa survie, sans changement de destination, et à condition qu'ils contribuent à réduire sa vulnérabilité.
 - Les ouvrages techniques et équipements liés au bon fonctionnement des services publics n'aggravant pas les risques naturels et ne pouvant s'implanter en dehors des zones inondables.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ai 3 - ACCES ET VOIRIE

- 1- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

ARTICLE Ai 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

L'alimentation en eau potable devra être assurée à partir de la distribution publique et par une conduite de caractéristique suffisante.

Les installations et les appareils de distribution d'eau qui seront branchés sur le réseau public d'alimentation en eau potable, ne devront pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, d'entraîner la pollution du dit réseau par des phénomènes de retour d'eau ; des réservoirs de coupure ou des bacs disconnecteurs devraient être placés si nécessaires.

Toute autre alimentation en eau, destinée à la consommation humaine, à partir d'une autre ressource devra faire l'objet d'une déclaration à l'autorité sanitaire et être autorisée si l'activité est destinée à recevoir du public.

2 - Assainissement

Conformément à l'article L.1331.1 du Code de la Santé Publique, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'ensemble des eaux usées devront être traité dans un dispositif d'assainissement autonome maintenu en bon état de fonctionnement, adapté à la configuration du site et aux caractéristiques du terrain, et répondant aux règles techniques fixées :

- par l'arrêté du 8 mai 1996,
- par les textes réglementaires.

ARTICLE Ai 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'assainissement collectif, pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie suffisante pour supporter un assainissement individuel adapté.

ARTICLE Ai 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1- Les constructions de toute nature doivent être édifiées à au moins 5 m de bord des voies publiques ou privées.

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

Les constructions de toute nature, lorsqu'elles ne joignent pas les limites séparatives, doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

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

- Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, calculée à l'égout du toit.
- Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces d'habitation.
- En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE Ai 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE Ai 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1- La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé, ou de la limite de la marge de reculement imposée, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H=L).
- 2- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit. Un seul niveau de combles habitables est autorisé.
- 3- Une hauteur supérieure pourra être admise pour les constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques ainsi que pour les équipements collectifs et les infrastructures.

ARTICLE Ai 11 - ASPECT EXTERIEUR

- 1- Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité et une qualité d'aspect, de couleur et de matériau, compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de la zone et l'harmonie de l'environnement.
- 2- Sont interdits :
 - Les pastiches d'architectures archaïque ou étrangère à la région
 - Les imitations de matériaux, telle que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois
 - L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses ;
 - L'emploi de matériaux métalliques brillants ;
 - L'emploi de tons criards ou incompatibles avec l'aspect général de l'environnement
- 3- Les toitures seront recouvertes d'un matériau de ton neutre. Les capteurs (solaires, photovoltaïque) ou tout autre élément de production d'énergie renouvelable, devront faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale ou paysagère.

ARTICLE Ai 12 - STATIONNEMENT

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

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

Néant.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Ai 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ai1

CARACTERES DE LA ZONE Ai1 (rappel du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol, afin de permettre à l'agriculture de se développer sous réserve des risques d'inondation d'aléas fort à très fort identifiés par le PPRI dont les dispositions s'imposent.

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

ARTICLE Ai1 1 - SONT INTERDITS

- Toute construction nouvelle, toute extension et tout changement de destination d'une construction existante en habitation,
- Les constructions et habitations à usage agricole
- Les lotissements, à quelque usage que ce soit et les ensembles d'habitations groupées,
- Les locaux à usage commerciaux,
- Les constructions à usage de tourisme et d'hébergement hôtelier,
- Les constructions industrielles ou artisanales,
- Les constructions pour des bureaux,
- Les lotissements à usage d'habitation ou d'activités,
- Les campings et aires d'accueil,
- Les sous-sols et les remblais,
- Toutes lignes aériennes autres que celles existantes sur le site.
- Les ouvrages techniques et équipements autres que ceux liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

ARTICLE Ai1 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- La zone Ai1 est incluse dans les zones d'aléas fort ou très fort du PPRI approuvé le 5 mars 2003, dont le règlement figure en annexe du PLU.
- Les occupations et utilisations du sol admises ci-après le sont sous réserve d'être conformes aux dispositions du règlement du PPRI en vigueur et des prescriptions particulières plus strictes qu'il édicte :
- Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires à l'activité agricole sous réserve d'être en accord avec les marges de recul liés au Règlement Sanitaire Départemental ou aux classements des bâtiments (Loi d'Orientation Agricole) et aptes à résister structurellement aux remontées de nappe et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues.
- Les extensions des constructions de toute nature existantes sont autorisées, à condition que l'agrandissement, attenante ou non, reste dans la limite des plafonds suivants :
 - 25m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes. Cette extension ne doit pas avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements initial.
 - 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments.
 - La reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant régulièrement autorisé, dans les conditions suivantes :
 - Tout bâtiment sinistré pour des causes autres que l'inondation peut être reconstruit, sous réserve de réduire sa vulnérabilité et de conserver une emprise au sol au plus égale à celle du bâtiment préexistant, éventuellement augmenté dans les conditions prévues à l'alinéa ci-dessus ;
 - La reconstruction après sinistre est admise même en cas d'inondation, pour les bâtiments existants correspondant aux utilisations du sol autorisées.

- En cas d'inondation, pour un bâtiment existant n'ayant pas vocation à être admis dans la zone en fonction du présent règlement, ne sont admis que les travaux de réparation de ce bâtiment après un sinistre partiel ne compromettant pas sa survie, sans changement de destination, et à condition qu'ils contribuent à réduire sa vulnérabilité.
 - Les ouvrages techniques et équipements liés au bon fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif s'ils sont de faible emprise, n'aggravant pas les risques naturels et ne pouvant s'implanter en dehors des zones inondables.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ai1 3 - ACCES ET VOIRIE

- 2- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

ARTICLE Ai1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

L'alimentation en eau potable devra être assurée à partir de la distribution publique et par une conduite de caractéristique suffisante.

Les installations et les appareils de distribution d'eau qui seront branchés sur le réseau public d'alimentation en eau potable, ne devront pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, d'entraîner la pollution du dit réseau par des phénomènes de retour d'eau ; des réservoirs de coupure ou des bacs disconnecteurs devraient être placés si nécessaires.

Toute autre alimentation en eau, destinée à la consommation humaine, à partir d'une autre ressource devra faire l'objet d'une déclaration à l'autorité sanitaire et être autorisée si l'activité est destinée à recevoir du public.

2 - Assainissement

Conformément à l'article L.1331.1 du Code de la Santé Publique, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'ensemble des eaux usées devront être traité dans un dispositif d'assainissement autonome maintenu en bon état de fonctionnement, adapté à la configuration du site et aux caractéristiques du terrain, et répondant aux règles techniques fixées :

- par l'arrêté du 8 mai 1996,
- par les textes réglementaires.

ARTICLE Ai1 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'assainissement collectif, pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie suffisante pour supporter un assainissement individuel adapté.

ARTICLE Ai1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions de toute nature doivent être édifiées à au moins 5 m de bord des voies publiques ou privées.

ARTICLE Ai1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions de toute nature, lorsqu'elles ne joignent pas les limites séparatives, doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus

proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE Ai1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, calculée à l'égout du toit.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces d'habitation.

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE Ai1 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE Ai1 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1- La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé, ou de la limite de la marge de reculement imposée, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H=L).
- 2- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit. Un seul niveau de combles habitables est autorisé.
- 3- Une hauteur supérieure pourra être admise pour les constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques ainsi que pour les équipements collectifs et les infrastructures.

ARTICLE Ai1 11 - ASPECT EXTERIEUR

- 1- Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité et une qualité d'aspect, de couleur et de matériau, compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de la zone et l'harmonie de l'environnement.
- 2- Sont interdits :
 - Les pastiches d'architecture étrangère à la région
 - Les imitations de matériaux, telle que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois
 - L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses ;
 - L'emploi de matériaux métalliques brillants ;
 - L'emploi de tons criards ou incompatibles avec l'aspect général de l'environnement
- 3- Les toitures seront recouvertes d'un matériau de ton neutre. Les capteurs (solaires, photovoltaïque) ou tout autre élément de production d'énergie renouvelable, devront faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale ou paysagère.

ARTICLE Ai1 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE Ai1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Néant.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ai1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ai2

CARACTERES DE LA ZONE Ai2 (rappel du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol, afin de permettre à l'agriculture de se développer sous réserve des risques d'inondation d'aléas faible à moyen identifiés par le PPRI dont les dispositions s'imposent.

Elle est traversée par les canalisations de transport de gaz SAINT LOUP MOULIN NEVERS et son doublement, entraînant des zones de danger de part et d'autre (confère page 3 du présent règlement).

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

ARTICLE Ai2 1 - SONT INTERDITS

Toutes constructions sauf les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif et celles prévues à l'article Ai2.

ARTICLE Ai2 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

La zone Ai2 est incluse dans les zones d'aléas faible à moyen du PPRI approuvé le 5 mars 2003 dont le règlement figure en annexe du PLU.

Les occupations et utilisations du sol admises ci-après le sont sous réserve d'être conformes aux dispositions du règlement du PPRI en vigueur et des prescriptions particulières plus strictes qu'il édicte :

- Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires à l'activité agricole sous réserve d'être en accord avec les marges de recul liés au Règlement Sanitaire Départemental ou aux classements des bâtiments (Loi d'Orientation Agricole) et aptes à résister structurellement aux remontées de nappe et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues.
- Les extensions des constructions de toute nature existantes sont autorisées, à condition que l'agrandissement, attenante ou non, reste dans la limite des plafonds suivants :
 - 25m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes. Cette extension ne doit pas avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements initial.
 - 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments.
 - La reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant régulièrement autorisé, dans les conditions suivantes :
 - Tout bâtiment sinistré pour des causes autres que l'inondation peut être reconstruit, sous réserve de réduire sa vulnérabilité et de conserver une emprise au sol au plus égale à celle du bâtiment préexistant, éventuellement augmenté dans les conditions prévues à l'alinéa ci-dessus ;
 - La reconstruction après sinistre est admise même en cas d'inondation, pour les bâtiments existants correspondant aux utilisations du sol autorisées.
 - En cas d'inondation, pour un bâtiment existant n'ayant pas vocation à être admis dans la zone en fonction du présent règlement, ne sont admis que les travaux de réparation de ce bâtiment après un sinistre partiel ne compromettant pas sa survie, sans changement de destination, et à condition qu'ils contribuent à réduire sa vulnérabilité.
 - Les ouvrages techniques et équipements liés au bon fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif s'ils sont de faible emprise, n'aggravant pas les risques naturels et ne pouvant s'implanter en dehors des zones inondables.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ai2 3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

ARTICLE Ai2 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

- L'alimentation en eau potable devra être assurée à partir de la distribution publique et par une conduite de caractéristique suffisante.
- Les installations et les appareils de distribution d'eau qui seront branchés sur le réseau public d'alimentation en eau potable, ne devront pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, d'entraîner la pollution du dit réseau par des phénomènes de retour d'eau ; des réservoirs de coupure ou des bacs disconnecteurs devraient être placés si nécessaires.
- Toute autre alimentation en eau, destinée à la consommation humaine, à partir d'une autre ressource devra faire l'objet d'une déclaration à l'autorité sanitaire et être autorisée si l'activité est destinée à recevoir du public.

2 - Assainissement

Conformément à l'article L.1331.1 du Code de la Santé Publique, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'ensemble des eaux usées devront être traité dans un dispositif d'assainissement autonome maintenu en bon état de fonctionnement, adapté à la configuration du site et aux caractéristiques du terrain, et répondant aux règles techniques fixées :

- par l'arrêté du 8 mai 1996,
- par les textes réglementaires.

ARTICLE Ai2 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'assainissement collectif, pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie suffisante pour supporter un assainissement individuel adapté.

ARTICLE Ai2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions de toute nature doivent être édifiées à au moins 5 m de bord des voies publiques ou privées.

ARTICLE Ai2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions de toute nature, lorsqu'elles ne joignent pas les limites séparatives, doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE Ai2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, calculée à l'égout du toit.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces d'habitation.

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE Ai2 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE Ai2 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé, ou de la limite de la marge de reculement imposée, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H=L).
- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit. Un seul niveau de combles habitables est autorisé.
- Une hauteur supérieure pourra être admise pour les constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques ainsi que pour les équipements collectifs et les infrastructures.

ARTICLE Ai2 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité et une qualité d'aspect, de couleur et de matériau, compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de la zone et l'harmonie de l'environnement.
- Sont interdits :
 - Les pastiches d'architecture étrangère à la région
 - Les imitations de matériaux, telle que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois
 - L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses ;
 - L'emploi de matériaux métalliques brillants ;
 - L'emploi de tons criards ou incompatibles avec l'aspect général de l'environnement
- Les toitures seront recouvertes d'un matériau de ton neutre. Les capteurs (solaires, photovoltaïque) ou tout autre élément de production d'énergie renouvelable, devront faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale ou paysagère.

ARTICLE Ai2 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE Ai2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Néant.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Ai2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERES DE LA ZONE N (rappel du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone naturelle sensible à protéger en raison du site ou du paysage, ou pour maintenir un élément de discontinuité entre zones constructibles.

Elle est traversée par les canalisations de transport de gaz SAINT LOUP MOULIN NEVERS et son doublement, entraînant des zones de danger de part et d'autre (confère page 3 du présent règlement).

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

ARTICLE N 1 - SONT INTERDITS

- Les constructions à usage d'habitation;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- Les constructions industrielles ou artisanales,
- Les constructions pour des bureaux.
- Les lotissements à usage d'habitation ou d'activités,
- Les campings et aires d'accueil,
- La fonction d'entrepôt,
- Toutes lignes aériennes autres que celles existantes sur le site.
- Les constructions et installations non liées à l'évaluation, l'amélioration, à la gestion des sites des milieux naturels et paysages d'intérêt historique, esthétique ou écologique ou nécessaires à l'évaluation, la réduction, la suppression des risques et nuisances naturelles.
- Les ouvrages techniques et équipements non liés au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les extensions ou nouvelles constructions nécessaires à l'activité agricole, dans la mesure où elles se situent à proximité immédiate d'une construction ou d'un site d'exploitation agricole bâti existant.
- L'aménagement et la restauration des constructions existantes sont autorisés si leur utilisation n'entraîne la réalisation de viabilisation apparente telle que réseaux aériens, route revêtue ou ouvrage d'art.
- Ces constructions ne sont admises que si elles ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique.
- Le changement d'affectation (habitation) et l'extension des constructions de toute nature existantes sont autorisés, à condition que l'agrandissement éventuel des locaux n'excède pas 40% de la surface de plancher des bâtiments existants. Cette limite ne s'applique pas lorsque la destination projetée est agricole.
- La reconstruction après sinistre est admise pour les bâtiments existants correspondant aux utilisations du sol autorisées.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doivent être desservis par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations.

2 - Assainissement

Conformément à l'article L.1331.1 du Code de la Santé Publique, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'ensemble des eaux usées devront être traité dans un dispositif d'assainissement autonome maintenu en bon état de fonctionnement, adapté à la configuration du site et aux caractéristiques du terrain, et répondant aux règles techniques fixées :

- par l'arrêté du 8 mai 1996,
- par les textes réglementaires.

3 - Electricité et téléphone

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux, sur domaines publics et privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions de toute nature doivent être édifiées à au moins 5 m de bord des voies publiques ou privées.

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

Les constructions de toute nature, lorsqu'elles ne joignent pas les limites séparatives, doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Les constructions existantes et leurs extensions, pour des raisons architecturales, urbanistiques ou techniques, pourront s'exempter de cette règle d'implantation.

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

Néant

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1- La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé, ou de la limite de la marge de reculement imposée, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H=L).
- 2- La hauteur maximale des constructions de toute nature ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit. Un seul niveau de combles habitables est autorisé.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

- 1- Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité et une qualité d'aspect, de couleur et de matériau, compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de la zone et l'harmonie de l'environnement.
- 2- Sont interdits :
 - Les pastiches d'architecture étrangère à la région
 - Les imitations de matériaux, telle que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois
 - L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses ;
 - L'emploi de matériaux métalliques brillants ;
 - L'emploi de tons criards ou incompatibles avec l'aspect général de l'environnement
- 3- Les toitures seront soit en terrasse, soit à deux ou quatre pentes, recouvertes d'un matériau de ton neutre. Les toitures à une pente seront tolérées pour les constructions annexes de faible importance, non visibles dans le paysage général. Les capteurs (solaires, photovoltaïque) ou tout autre élément de production d'énergie renouvelable, devront faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale ou paysagère.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations seront constituées d'essence locale.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ni1

CARACTERES DE LA ZONE Ni1 (rappel du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison du site ou du paysage et soumise aux risques d'inondation fort ou très fort, au sein de laquelle des évolutions sont toutefois rendues possibles dans trois secteurs particuliers qui ont vocation à concilier le maintien du caractère naturel avec les activités humaines touristiques ou d'exploitation des richesses du sous-sol :

*- **Ni1L** : secteur de la zone naturelle inondable permettant la création d'un port fluvial.*

*- **Ni1C** : secteur naturel de la zone Ni1 potentiellement graviérable, c'est-à-dire permettant l'exploitation des richesses du sous-sol et dans lequel les aménagements et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisés (carrières, gravières, sablières...)*

*- **Ni1H** : secteur naturel de la zone Ni1 potentiellement graviérable et permettant également la construction de bâtiments aménagement nécessaire liés à l'activité d'extraction.*

Elle est traversée par les canalisations de transport de gaz SAINT LOUP MOULIN NEVERS et son doublement, entraînant des zones de danger de part et d'autre (confère page 3 du présent règlement).

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

ARTICLE Ni1 1 - SONT INTERDITS

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ni1 2 sont interdites.

ARTICLE Ni1 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

La zone Ni1 est incluse dans les zones d'aléas fort ou très fort du PPRI approuvé le 5 mars 2003 régissant les installations et occupations du sol admises dans ces zonages dont le règlement figure en annexe du PLU.

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-après sont admises sous réserve d'être conformes aux dispositions du règlement du PPRI en vigueur et des prescriptions particulières plus strictes qu'il édicte :

- En dehors des secteurs **Ni1L**, **Ni1C** et **Ni1H**, les extensions ou nouvelles constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées, dans la mesure où elles se situent à proximité immédiate d'une construction ou d'un site d'exploitation agricole bâti existant.
- Les extensions des constructions de toute nature existantes présentant une destination non autorisée dans la zone.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant régulièrement autorisé,
- Les ouvrages techniques et équipements liés au bon fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif s'ils sont de faible emprise, n'aggravant pas les risques naturels et ne pouvant s'implanter en dehors des zones inondables.
- En secteur **Ni1L**, sont également autorisés les aménagements et les constructions de bâtiments liés à l'aménagement d'un port fluvial sans occupation humaine permanente, éventuellement en lien avec l'activité de carrière.
- En secteurs **Ni1C** et **Ni1H**, sont également autorisés les aménagements et installations liés à l'activité d'extraction de matériaux du sous-sol (telles que gravière, carrière, sablière) ou à la valorisation des matériaux qui est complémentaire, et notamment le broyage, concassage, criblage, tamisage..., sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives au ruisseau de la Petite Colâtre.

- En secteur **Ni1H**, sont également autorisés les constructions ou aménagement de bâtiments existant à destination de type bureaux, annexes et stationnement s'ils sont liés à l'activité d'extraction de matériaux du sous-sol tels que les carrières, gravières, sablières...

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ni1 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Toute construction ou opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

2 - Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

ARTICLE Ni1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, ou disposer d'une alimentation en eau potable autre, conforme à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

Les eaux usées de toute origine doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et être évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

3 - Electricité et téléphone

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux, sur domaines publics et privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

ARTICLE Ni1 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE Ni1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**PRINCIPE :**

Les constructions et installations admises devront respecter un recul minimum de 6 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

EXCEPTIONS :

- Un recul différent de celui prévu ci-dessus pourra être admis en toutes circonstances pour l'implantation d'équipements publics ou s'il s'agit de s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant,
- Un recul supérieur pourra être imposé aux constructions et installations, au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes, dans un objectif de sécurité.

ARTICLE Ni1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations admises devront respecter un recul minimum de 6 m par rapport aux limites séparatives.

Les constructions de moins de 20m² d'emprise au sol pourront être implantées librement.

ARTICLE Ni1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions et installations admises seront soit jointives ou accolées, soit respecteront un recul minimum de 2 m les unes par rapport aux autres, dans la mesure où les conditions permettant d'assurer la défense incendie soient satisfaites.

ARTICLE Ni1 9 - EMPRISE AU SOL

En secteurs **Ni1H** et **Ni1L**, l'emprise au sol des constructions n'excédera pas **40 %** de la superficie du terrain.

ARTICLE Ni1 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1- La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé, ou de la limite de la marge de reculement imposée, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H=L).
- 2- La hauteur maximale des constructions de toute nature ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Un seul niveau de combles habitables est autorisé.

Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif de faible emprise ainsi que pour les installations techniques ou mécaniques d'extraction de matériau ou tels que mâts, antennes...

ARTICLE Ni1 11 - ASPECT EXTERIEUR

- 1- Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité et une qualité d'aspect, de couleur et de matériau, compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de la zone et l'harmonie de l'environnement.
- 2- Sont interdits :
 - Les pastiches d'architectures étrangères à la région

- Les imitations de matériaux, telle que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- L'emploi de matériaux métalliques brillants ;
- L'emploi de tons criards ou incompatibles avec l'aspect général de l'environnement

ARTICLE N°12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE N°13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N°14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ni2

CARACTERES DE LA ZONE Ni2 (rappel du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison du site ou du paysage et soumise aux risques d'inondation faible à moyen.

*Elle accueille un secteur **Ni2C** potentiellement graviérable, c'est-à-dire permettant l'exploitation des richesses du sous-sol et dans lequel les aménagements et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisés (carrières, gravières, sablières...)*

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

ARTICLE Ni2 1 - SONT INTERDITS

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ni1 2 sont interdites.

ARTICLE Ni2 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

La zone Ni2 est incluse dans les zones d'aléas faible ou moyen du PPRI approuvé le 5 mars 2003 régissant les installations et occupations du sol admises dans ces zonages dont le règlement figure en annexe du PLU.

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-après sont admises sous réserve d'être conformes aux dispositions du règlement du PPRI en vigueur et des prescriptions particulières plus strictes qu'il édicte :

- En dehors du secteur **Ni2C**, les extensions ou nouvelles constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées, dans la mesure où elles se situent à proximité immédiate d'une construction ou d'un site d'exploitation agricole bâti existant.
- Les constructions et installations liées à l'évaluation, l'amélioration, à la gestion des sites des milieux naturels et paysages d'intérêt historique, esthétique ou écologique ou nécessaires à l'évaluation, la réduction, la suppression des risques et nuisances naturelles.
- La rénovation et la restauration de constructions existantes sont autorisées si leur utilisation n'entraîne la réalisation de viabilisation apparente telle que réseaux aériens, route revêtue ou ouvrage d'art.
- Ces constructions ne sont admises que si elles ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique.
- Les extensions des constructions de toute nature existantes présentant une destination non autorisée dans la zone.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant régulièrement autorisé
- Les ouvrages techniques et équipements liés au bon fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif s'ils sont de faible emprise, n'aggravant pas les risques naturels et ne pouvant s'implanter en dehors des zones inondables.
- En secteur **Ni2C** sont également autorisés les aménagements et installations liés à l'activité d'extraction de matériaux du sous-sol (telles que gravière, carrière, sablière) ou à la valorisation des matériaux qui est complémentaire, et notamment le broyage, concassage, criblage, tamisage, transport, expédition des matériaux (par voie fluviale par exemple)...

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ni2 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

ARTICLE Ni2 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, ou disposer d'une alimentation en eau potable autre, conforme à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

Les eaux usées de toute origine doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et être évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

3 - Electricité et téléphone

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux, sur domaines publics et privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

ARTICLE Ni2 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières

ARTICLE Ni2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Les constructions et installations admises devront respecter un recul minimum de 6 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

EXCEPTIONS :

- Un recul différent de celui prévu ci-dessus pourra être admis en toutes circonstances pour l'implantation d'équipements publics ou s'il s'agit de s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant.
- Un recul supérieur pourra être imposé aux constructions et installations, au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes, dans un objectif de sécurité.

ARTICLE Ni2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations admises devront respecter un recul minimum de 6 m par rapport aux limites séparatives.

Les constructions de moins de 20m² d'emprise au sol pourront être implantées librement.

ARTICLE Ni2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions et installations admises seront soit jointives ou accolées, soit respecteront un recul minimum de 2 m les unes par rapport aux autres, dans la mesure où les conditions permettant d'assurer la défense incendie soient satisfaites.

ARTICLE Ni2 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières

ARTICLE Ni2 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1- La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé, ou de la limite de la marge de reculement imposée, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H=L).
- 2- La hauteur maximale des constructions de toute nature ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Un seul niveau de combles habitables est autorisé.

Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif de faible emprise ainsi que pour les installations techniques ou mécaniques d'extraction de matériau, ou tels que mâts, antennes...

ARTICLE Ni2 11 - ASPECT EXTERIEUR

- 3- Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité et une qualité d'aspect, de couleur et de matériau, compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de la zone et l'harmonie de l'environnement.
- 4- Sont interdits :
 - Les pastiches d'architectures étrangères à la région
 - Les imitations de matériaux, telle que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois
 - L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses ;
 - L'emploi de matériaux métalliques brillants ;
 - L'emploi de tons criards ou incompatibles avec l'aspect général de l'environnement

ARTICLE Ni2 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE Ni2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Ni2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NPVf

CARACTERES DE LA ZONE NPVf

Il s'agit d'une zone naturelle dont les sols sont ou ont été exploités pour leur ressource en gravier et soumise aux risques d'inondation. Il comporte deux secteurs à protéger en raison du site ou du paysage au sein desquels des évolutions sont toutefois rendues possibles et qui ont vocation à concilier le maintien du caractère naturel avec les activités d'exploitation des richesses du sous-sol et des ressources énergétiques :

- **NPVf-1** : secteur dont l'exploitation des richesses du sous-sol est terminée permettant une valorisation de la surface inondée par un système de production d'énergie d'origine photovoltaïque.
- **NPVf-2** : secteur dont l'exploitation des richesses du sous-sol est en cours ou encore possible et sur laquelle une valorisation de la surface inondée par un système de production d'énergie d'origine photovoltaïque n'est possible qu'après la fin de l'exploitation.

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

ARTICLE NPVf 1 - SONT INTERDITS

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NPVf 2 sont interdites.

ARTICLE NPVf 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

La zone NPVf est incluse dans les zones d'aléas fort à très fort du PPRI approuvé le 17 janvier 2020 régissant les installations et occupations du sol admises dans ces zonages.

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-après sont admises sous réserve d'être conformes aux dispositions du règlement du PPRI en vigueur et des prescriptions particulières plus strictes qu'il édicte :

- Les constructions et installations liées à l'évaluation, l'amélioration, à la gestion des sites des milieux naturels et paysages d'intérêt historique, esthétique ou écologique ou nécessaires à l'évaluation, la réduction, la suppression des risques et nuisances naturelles.
- La rénovation et la restauration de constructions existantes sont autorisées si leur utilisation n'entraîne pas la réalisation de viabilisation apparente telle que réseaux aériens, route revêtue ou ouvrage d'art.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant régulièrement autorisé
- Les ouvrages techniques et équipements liés au bon fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif n'aggravant pas les risques naturels.
- Les aménagements et installations liés à l'activité d'extraction de matériaux du sous-sol (telles que gravière, carrière, sablière) ou à la valorisation des matériaux qui est complémentaire, et notamment le broyage, concassage, criblage, tamisage, transport, expédition des matériaux (par voie fluviale par exemple)...
- Les ouvrages techniques et équipements liés à la production d'énergie d'origine photovoltaïque. Dans le secteur NPVf-2, les ouvrages techniques et équipements liés à la production d'énergie d'origine photovoltaïque ne sont autorisés que dans le cadre d'installation de panneaux photovoltaïques sur des espaces en eau dont l'exploitation des sols et sous-sols est terminée.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NPvf 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

ARTICLE NPvf 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, ou disposer d'une alimentation en eau potable autre, conforme à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

Les eaux usées de toute origine doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et être évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

3 - Electricité et téléphone

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux, sur domaines publics et privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

ARTICLE NPvf 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières

ARTICLE NPvf 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Les constructions et installations admises devront respecter un recul minimum de 6 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

EXCEPTIONS :

- Un recul différent de celui prévu ci-dessus pourra être admis en toutes circonstances pour l'implantation d'équipements publics ou s'il s'agit de s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant.
- Un recul supérieur pourra être imposé aux constructions et installations, au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes, dans un objectif de sécurité.

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

Les constructions et installations admises devront respecter un recul minimum de 6 m par rapport aux limites séparatives.

Les constructions de moins de 30m² d'emprise au sol pourront être implantées librement.

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

Les constructions et installations admises seront soit jointives ou accolées, soit respecteront un recul minimum de 2 m les unes par rapport aux autres, dans la mesure où les conditions permettant d'assurer la défense incendie soient satisfaites.

ARTICLE NPvf 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières

ARTICLE NPvf 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions de toute nature ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Un seul niveau de combles habitables est autorisé.

Toutefois, si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif de faible emprise ainsi que pour les installations techniques ou mécaniques d'extraction de matériau, ou tels que mâts, antennes...

ARTICLE NPvf 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité et une qualité d'aspect, de couleur et de matériau, compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de la zone et l'harmonie de l'environnement.

Sont interdits :

- Les pastiches d'architectures étrangères à la région
- Les imitations de matériaux, telles que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- L'emploi de matériaux métalliques brillants ;
- L'emploi de tons criards ou incompatibles avec l'aspect général de l'environnement

ARTICLE NPvf 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE NPvf 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE NPvf 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NT

CARACTERES DE LA ZONE NT (rappel du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone naturelle sensible à protéger en raison du site du Château de Chevenon ou pour maintenir un élément de discontinuité entre zones constructibles.

Elle est séparée en trois sous-secteurs :

- *NT 1, le secteur proche du château*
- *NT 2, le secteur en périphérie du château et maisons de maître, protection paysagère et architecturale.*
- *NT 2i2, le secteur en périphérie du château et maisons de maître, protection paysagère et architecturale soumis aux risques faibles à moyens.*

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

ARTICLE NT 1 - SONT INTERDITS

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation, sauf en secteurs NT1 et NT2 où l'habitat existant et le changement de destination de bâtiments existants vers l'habitat est autorisé sous conditions
- Les constructions commerciales, industrielles ou artisanales,
- Les constructions pour des bureaux.
- Les constructions agricoles ou forestières,
- Les campings et aires d'accueil,
- La fonction d'entrepôt,
- Toutes lignes aériennes autres que celles existantes sur le site,
- Les ouvrages techniques et équipements non liés au fonctionnement des services publics ou à une destination autorisée dans la zone ou encore à une construction préexistante.

En zone NT 1 :

- Sont en outre interdites les extensions des bâtiments existants (hors ouvrages techniques sous réserve d'intégration architecturale ou paysagère),

En zone NT 2 et zone NT2i2 :

- Sont en outre interdits les aménagements autres que les rénovations et agrandissements des bâtiments existants.

ARTICLE NT 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone, toute construction ne sera admise que sous condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique.

En outre, le secteur NT2i2 est inclus dans les zones d'aléas faible ou moyen du PPRI approuvé le 5 mars 2003 régissant les installations et occupations du sol admises dans ces zonages dont le règlement figure en annexe du PLU. Dans ce secteur, les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-après sont admises sous réserve d'être conformes aux dispositions du règlement du PPRI en vigueur et des prescriptions particulières plus strictes qu'il édicte.

La rénovation, la restauration et le changement de destination des constructions existantes sont autorisés si leur utilisation n'entraîne la réalisation de viabilisation apparente telle que réseaux aériens, route revêtue ou ouvrage d'art.

Les piscines sont autorisées à la condition de ne pas être situées à moins de 55 m du Château, sauf en zone NT2i2 où elles sont interdites.

Sont autorisées les constructions et installations liées à l'évaluation, l'amélioration, à la gestion des sites des milieux naturels et paysages d'intérêt historique, esthétique ou écologique ou nécessaires à l'évaluation, la réduction, la suppression des risques et nuisances naturelles.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NT 3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

ARTICLE NT 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doivent être desservis par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Conformément à l'article L.1331.1 du Code de la Santé Publique, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'ensemble des eaux usées devront être traité dans un dispositif d'assainissement autonome maintenu en bon état de fonctionnement, adapté à la configuration du site et aux caractéristiques du terrain, et répondant aux règles techniques fixées :

- par l'arrêté du 8 mai 1996,
- par les textes réglementaires.

3 – Electricité et téléphone

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux, sur domaines publics et privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

ARTICLE NT 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'assainissement collectif, pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie suffisante pour supporter un assainissement individuel adapté.

ARTICLE NT 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Les constructions et installations admises devront respecter un recul minimum de 6 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

EXCEPTIONS :

- Un recul différent de celui prévu ci-dessus pourra être admis en toutes circonstances pour l'implantation d'équipements publics ou s'il s'agit de s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant.
- Un recul supérieur pourra être imposé aux constructions et installations, au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes, dans un objectif de sécurité.

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

Les constructions de toute nature, lorsqu'elles ne joignent pas les limites séparatives, doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

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

Néant.

ARTICLE NT 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE NT 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE NT 11 - ASPECT EXTERIEUR

- 1- Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité et une qualité d'aspect, de couleur et de matériau, compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de la zone et l'harmonie de l'environnement.
- 2- Les capteurs (solaires, photovoltaïque) ou tout autre élément de production d'énergie renouvelable, devront faire l'objet d'une recherche d'intégration architecturale ou paysagère.
- 3- Sont interdits :
 - Les pastiches d'architecture étrangère à la région
 - Les imitations de matériaux, telle que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois
 - L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses ;
 - L'emploi de matériaux métalliques brillants ;
 - L'emploi de tons criards ou incompatibles avec l'aspect général de l'environnement

ARTICLE NT 12 - STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE NT 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE NT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL

CARACTERES DE LA ZONE NL (rappel du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone naturelle sensible à protéger en raison du site, ou pour maintenir un élément de discontinuité entre zones constructibles. Elle est destinée aux aménagements légers ayant pour vocation la pratique du sport ou de loisirs.

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

ARTICLE NL 1 - SONT INTERDITS

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- Les constructions commerciales, industrielles ou artisanales,
- Les constructions pour des bureaux.
- Les constructions agricoles ou forestières,
- Les campings et aires d'accueil,
- La fonction d'entrepôt,
- Toutes lignes aériennes autres que celles existantes sur le site.
- Les ouvrages techniques et équipements non liés au fonctionnement des services publics.
- Les installations non liées à l'évaluation, l'amélioration, à la gestion des sites des milieux naturels et paysages d'intérêt historique, esthétique ou écologique et à la pratique du sport et aux loisirs ou nécessaires à l'évaluation, la réduction, la suppression des risques et nuisances naturelles.

ARTICLE NL 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- La rénovation et la restauration des constructions existantes sont autorisées si leur utilisation n'entraîne la réalisation de viabilisation apparente telle que réseaux aériens, route revêtue ou ouvrage d'art.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif non mentionnés à l'article 1

Ces constructions ne sont admises que si elles ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NL 3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

ARTICLE NL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

L'alimentation en eau potable devra être assurée à partir de la distribution publique et par une conduite de caractéristique suffisante.

Les installations et les appareils de distribution d'eau qui seront branchés sur le réseau public d'alimentation en eau potable, ne devront pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, d'entraîner la pollution du dit réseau par des phénomènes de retour d'eau ; des réservoirs de coupure ou des bacs disconnecteurs devraient être placés si nécessaires.

Toute autre alimentation en eau, destinée à la consommation humaine, à partir d'une autre ressource devra faire l'objet d'une déclaration à l'autorité sanitaire et être autorisée si l'activité est destinée à recevoir du public.

2 - Assainissement

Conformément à l'article L.1331.1 du Code de la Santé Publique, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'ensemble des eaux usées devront être traité dans un dispositif d'assainissement autonome maintenu en bon état de fonctionnement, adapté à la configuration du site et aux caractéristiques du terrain, et répondant aux règles techniques fixées :

- par l'arrêté du 8 mai 1996,
- par les textes réglementaires.

3 - Electricité et téléphone

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux, sur domaines publics et privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

ARTICLE NL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE NL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions de toute nature doivent respecter une marge de reculement de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

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

Les constructions de toute nature, lorsqu'elles ne joignent pas les limites séparatives, doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

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

Sans objet.

ARTICLE NL 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE NL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions de toute nature ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE NL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Néant.

ARTICLE NL 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE NL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.