

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

COMMUNE DE SAINT LAGER - BRESSAC

P.L.U
(Plan Local d'Urbanisme)

3 - REGLEMENT

Juillet 2008

Approbation :		
	Modification approuvée le :	Mise à jour le :
Pièce rectifiée le :		



URBANIS 17 rue CHABAUD – 26 200 MONTELIMAR
Tel : 04 75 51 16 28

Sommaire

TITRE I	3
DISPOSITIONS GENERALES	3
Article 1 – CHAMP D’APPLICATION TERRITORIAL.....	4
Article 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L’EGARD D’AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L’OCCUPATION DES SOLS	4
Article 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	5
Article 4 – ADAPTATIONS MINEURES	5
Article 5 – RAPPELS REGLEMENTAIRES	6
 TITRE II	 9
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
CHAPITRE I : Zone Ua	10
CHAPITRE II : Zone Ub	16
CHAPITRE II : Zone Ud	23
 TITRE III	 29
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	29
CHAPITRE I : Zone AUo.....	30
CHAPITRE II : Zone AUf.....	34
 TITRE IV	 35
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	35
CHAPITRE I : Zone A.....	36
 TITRE V	 40
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	40
CHAPITRE I : Zones N	41
CHAPITRE II : Zone NH.....	46

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Ce règlement s'applique au territoire de la commune de Saint Lager-Bressac. Il s'applique également aux cours domaniaux ou non.

Article 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal,

1° A l'exception de ses dispositions modifiées par le présent règlement, le code de l'urbanisme et notamment les articles L111-9, L111-10, L421-3 (alinéa 3 et 4), L421-4, R111-2, R111-3-2, R111-14-2, R111-15 et R111-21.

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

Les prescriptions nationales ou particulières fixées en application des lois d'aménagement et d'urbanisme (article L111-1-1 et L121-10 du code de l'urbanisme).

Les servitudes d'utilité publique dans les conditions mentionnées à l'article L126-1 du code de l'urbanisme.

Les dispositions du règlement d'un lotissement durant une période de 10ans suivant l'autorisation dudit lotissement sauf exception prévue à l'article L315-2 du code de l'urbanisme.

2° La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques.

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

3° Le code de la Construction et de l'Habitation et notamment l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation sont soumises à des normes d'isolement acoustiques à l'intérieur des zones de bruit délimitées sur les plans de zonage du plan local d'urbanisme.

Article 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

- La **zone Ua** à caractère central très dense,
- La **zone Ub** dite d'habitat individuel de moyenne densité implanté en groupe ou isolément,
- La **zone Ud** dite d'habitat individuel de faible densité implanté en groupe ou isolément,

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

2. Les **zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement ; en fonction de la capacité des voies publiques et des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, on distingue :

- La **zone AUo**
- La **zone AUf**

3. Les **zones agricoles A** à protéger en raison du potentiel agricole, biologique ou économique des terres agricoles. Elles font l'objet du titre VI du présent règlement et comportent des sous secteurs ,
Ap totalement inconstructible eu égard à leur importante valeur paysagère

4. Les **zones naturelles et forestières N** à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles font l'objet du titre V du présent règlement et comprennent deux sous secteurs :

- **Ni** autorisant l'accueil des activités et des équipements liés au tourisme, sport et loisir,
- **Nc** d'exploitation de carrières
- **Np** Bâti remarquables transformations soumises à l'avis du SDAP,
- **N pastille** dans la zone agricole indiquant un droit au changement d'affectation et de destination ainsi qu'à l'agrandissement mesuré

Les zones Nh zones partiellement construites et dans lesquelles en application de l'article 123/8 aliné 4, quelques constructions sont autorisées.

Article 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles définies pour chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules des adaptations mineures aux règles des articles 3 à 13 de chaque zone peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123-1 du code de l'urbanisme).

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

Article 5 – RAPPELS REGLEMENTAIRES

« Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit au préalable, obtenir un permis de construire sous réserve des dispositions des articles L422-1 à L422-5.

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

Toutefois, ce permis n'est pas exigé pour les ouvrages qui en raison de leur nature ou de leur très faible dimension ne peuvent être qualifiés de construction (article L421-1 du code de l'urbanisme).

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

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

L'ouverture et la mise en place en exploitations des carrières sont soumises à autorisation en application de l'article 106 du code de minier (modifié par la loi 70.1 du 2 janvier 1970).

Le stationnement pendant plus de trois mois d'une caravane isolée en dehors d'un terrain aménagé est soumis à l'autorisation définie par les articles R443-1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'ouverture et l'aménagement d'un terrain de camping sont soumis à autorisation dès qu'il peut accueillir soit plus de vingt campeurs sous tente, soit plus de six tentes à la fois (article R443-7 du code de l'urbanisme).

L'édification d'une clôture est soumise à la déclaration définie par les articles L441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment peut être soumise à l'obtention d'un permis de démolir dans les cas et conditions définies par les articles L430-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Pour toutes opération d'aménagement ou d'extension de bâtiment admises dans les zones naturelles, on devra produire la preuve que l'existant mesure au moins 50 m² au sol et que les murs sont debout et les traces du toit visible avec photos à l'appui.

Dans les zones naturelles pour toute opération d'aménagement ou d'extension des constructions existantes, on admet une extension de l'existant telle que : les extensions successives ne doivent pas aboutir à un résultat excédant 250 m² de SHON par cellule bâtie (de plus de 50m² voir paragraphe ci-dessus). Par contre, cette limite de 250m² de SHON ne s'applique pas dans le cas d'une restauration sans extension de bâtiments existants. On entend par cellule bâtie, une construction non rattachée à une autre et donc isolée des autres sur une même unité foncière. L'unité foncière étant l'ensemble des parcelles composant une même propriété.

Les « installations et travaux divers » sont soumis à l'autorisation préalable définie par les articles R442-1 et suivants du code de l'urbanisme, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois. Ce sont : les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public et pouvant contenir au moins dix véhicules, les garages collectifs de caravanes, les affouillements et les exhaussements du sol (plus de cent mètres carrés et plus de deux mètres de dénivelés).

Dans les espaces boisés classés indiqués sur les plans, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation définie par l'article R130-1 du code de l'urbanisme.

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

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

- Toute demande d'utilisation du sol, en particulier autorisations de construire, de lotir, de démolir, d'installation de travaux divers ainsi que de certificat d'urbanisme concernant les secteurs objets de la liste et de la carte des zones archéologiques figurant dans le rapport de présentation du PLU.
- Toute demande de même type concernant hors de ces zones, des projets (en particulier ZAC) dont l'assiette correspond à des terrains de plus de 1 hectare d'emprise.

En application de la loi n°95.101 du 2 février 1995 qui a pour objet de renforcer la protection de l'environnement en bordure des voies à grande circulation aux entrées des agglomérations, a édicté un principe d'in constructibilité en dehors des espaces urbanisés de la commune, de part et d'autre des axes routiers à grande circulation.

Les constructions ou installations en dehors des espaces urbanisés sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière, et à 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Sur le territoire communal, ces dispositions sont applicables le long de la nouvelle déviation de Brune, la D22.

Cette interdiction est toutefois levée dès lors qu'une réflexion sur l'aménagement de ces zones est opérée. L'ouverture à l'urbanisation des espaces concernés par l'article L111-1-4 doit être particulièrement étudiée, justifiée et motivée, au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturales, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Tout projet concernant l'implantation d'une activité susceptible d'être bruyante devra respecter la réglementation en vigueur en matière de lutte contre le bruit, et être accompagné d'une étude acoustique concernant l'insertion sonore du projet conformément à l'article 3 de l'arrêté préfectoral du 12 juillet 2002 réglementant les bruits de voisinage dans le département de l'Ardèche dans la mesure où l'activité ne relève pas de la législation sur les installations classées.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

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

CHAPITRE I : Zone Ua

Il s'agit d'une zone dense et centrale à vocation d'habitat, de services et commerces où les bâtiments sont construits en ordre continu.

Dans les secteurs exposés au bruit, les constructions devront satisfaire aux exigences d'isolation phoniques conformément au décret n°95-20 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements et n°95-21 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation.

Article Ua 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes et utilisations du sol suivantes autre que celles soumises à des conditions particulières décrites à l'article UA2 et notamment :

- Les constructions à usage :
 - Agricole,
 - D'entrepôt commercial.
- Les lotissements à usage d'activité industrielle ou artisanale,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières.

Article Ua 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Toutes constructions susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain :

Les constructions à usage :

 - De service et de bureaux,
 - De commerce,
 - D'équipements collectifs, administratif
 - D'habitat,
 - Hôtelier,
 - De stationnement.
- L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage artisanal ou industriel à condition que les travaux envisagés n'apportent pas de nuisances au voisinage,

- Les aires de jeux et de sports ouverts au public ainsi que les affouillements et exhaussements de sol sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux environnants,
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve que les travaux envisagés n'apportent pas de nuisances au voisinage,
- Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 30m² et que leur hauteur n'excède pas un niveau. Cette règle ne s'applique pas aux piscines qui sont autorisées quelle que soit leur surface.
- Les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10m².
- La construction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation

Article Ua3 ACCES ET VOIRIE

- **Accès :**

- Tout terrain enclavé est inconstructible.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Leur réalisation s'attachera à éviter tout glissement et alluvions sur la voie publique.

- Le long des routes départementales D2 et D22, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

- **Voirie:**

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

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

Article Ua4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable :**

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

- **Assainissement :**

- Eaux pluviales :

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

Les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation des sols (toiture, parking) doivent être absorbées sur le terrain de chaque constructions afin d'éviter leur concentration.

*** Eaux usées :**

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

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

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

*** Electricité et télécommunications**

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

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

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de télécommunication doivent être enterrés ou posés en façade.

Article Ua5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet

Article Ua6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, une façade au moins des constructions édifiées dans une bande de 15m comptés à partir de l'alignement actuel ou futur doit être implantée à l'alignement.

Toutefois :

- Une construction dont la façade sur rue est supérieure à 14m peut être édifiée pour une faible partie en retrait de l'alignement,
- Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments,
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes et situées en retrait de l'alignement peuvent être autorisées,
- La construction avec retrait peut être imposée lorsque des constructions existantes se trouvent dans cette situation.

Le long des voies ci-dessous, selon leur localisation, les bâtiments hors agglomération devront être implantées aux distances minimums suivantes par rapport à l'axe de la voie :

- RD 2 et RD 22 : 35 m pour les habitations
25 m pour les autres constructions
- RD 2 Déviation : 100 m pour les constructions visées à l'art L 111.1.4 du code de l'urbanisme,
25 m pour les autres constructions
- RD 322 : 12 m pour les constructions

Le long des cours d'eau et des canaux, les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 6 m de la limite du domaine public ou des berges.

Article Ua7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans une bande de 15m de largeur à partir de l'alignement toute construction doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 14m de longueur, le bâtiment peut être édifié que sur une des limites latérales.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de trois mètres.

Au-delà de la bande précitée toute construction ou partie de construction qui ne serait pas implantée en limite séparative doit être édifiée à une distance de ces limites au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de trois mètres.

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

Article Ua8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes des constructions d'une surface maximale de 30m² à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Article Ua9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article Ua10 HAUTEUR

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1+ comble+ au terrain naturel du côté le plus élevé par rapport à la voie en amont ou doit être inférieure ou égale au bâtiment accolé le plus élevé.

Toutefois l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à 0.80 mètre.

Article Ua11 ASPECT EXTERIEUR

Les restaurations

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

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

Les constructions nouvelles

Les constructions, par leurs volumes et leurs matériaux devront s'harmoniser avec les constructions du village.

Le plan masse et les élévations des constructions voisines seront présentés à la même échelle ainsi que la coupe du terrain naturel existant.

Les terrassements ne pourront être réalisés qu'après l'obtention du permis de construire, sachant que toute construction édifiée sur un terrain en pente devra être conçue en plusieurs niveaux ou paliers destinés à épouser la déclivité et donc à intégrer le bâtiment dans le paysage.

Sont interdits les terrassements visant à "poser" de plain pied toute forme de construction.

Les ouvertures devront suivre le rythme et les proportions des baies du village.

Les enduits ne seront pas blancs. Leur teinte sera obtenue par l'emploi de sables traditionnellement utilisés localement.

Les joints des pierres seront essuyés. En aucune manière, ils ne pourront être marqués au fer. Le mortier de pose sera de ton pierre. Les génoises ne seront pas peintes. Elles seront constituées des mêmes tuiles que celles du toit. (Éviter la préfabrication)

La couverture sera assurée par des tuiles creuses type canal. Le réemploi de tuiles vieilles de pays est recommandé.

Les toitures-terrasses ne seront admises que dans la mesure où elles s'intégreront au plan de toiture.

Les embrasures anciennes seront respectées (menuiseries à 18 cm environ du nu de la façade).

Les pentes des toitures seront identiques à celles des bâtiments les plus proches.

Ouvrages annexes

- Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades visibles depuis la voie publique ;
- Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants) visibles depuis la voie publique devront faire l'objet d'une implantation discrète;
- Les clôtures sont constituées,

- sur rue et voie : de murs identiques à la façade ou pierres, implantées à l'alignement du domaine public ou privé, d'une hauteur de 1 m. maximum, comprenant des barbacanes pour le libre passage d'eau de ruissellement

Article Ua12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Article Ua13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations devront se conformer au plan de paysagement prévu sur l'espace public. Dans la profondeur de la parcelle, chaque constructeur devra planter un arbre de haute tige d'essence locale par logement.

Article Ua14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Non réglementé

CHAPITRE II : Zone Ub

Elle correspond à des zones urbaines de densité moyenne, situées autour du chef-lieu de la commune où se regroupent essentiellement de l'habitat.

Elles accueillent des constructions individuelles à usage d'habitation implantées isolément ou en groupe.

Dans les secteurs exposés au bruit, les constructions devront satisfaire aux exigences d'isolation phoniques conformément aux décret n°95-20 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements et n°95-21 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation.

Article Ub1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites notamment autre que celles soumises à des conditions particulières à l'article Ua2 :

- Les constructions à usage d'entrepôt commercial,
- Les lotissements à usage d'activité industrielle ou artisanale,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les affouillements et exhaussements de sol,
- Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières.

Article Ub2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions sous forme d'opération d'ensemble
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les constructions à usage :
 - De service,
 - De commerce,
 - D'équipements collectifs, administratif
 - D'habitat,
 - De stationnement.
- Les lotissements à usage d'habitation.
- Les aires de jeux et de sports ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins dix véhicules.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage artisanal ou industriel à condition que les travaux envisagés n'apportent pas de nuisances au voisinage,

- L'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes sous réserve que les travaux envisagés n'apportent pas de nuisances au voisinage.
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de service ou de commerce et à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.
- Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 30m² et que leur hauteur n'excède pas un niveau. Cette règle ne s'applique pas aux piscines qui sont autorisées quelle que soit leur surface.
- Les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10m².
- La construction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation

Article Ub3 ACCES ET VOIRIE

▪ **Accès :**

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Leur réalisation s'attachera à éviter tout glissement et alluvions sur la voie publique.
- L'accès carrossable de toutes constructions sur une voie publique en rase campagne doit être traité conformément à l'avis des services techniques responsables.
- Le long du chemin départemental, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

▪ **Voirie:**

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies avec une emprise minimum de 5m doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

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

Dans toute opération d'ensemble une liaison commode avec les terrains ou opérations riveraines doit être assurée.

Article Ub4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

▪ **Eau potable :**

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

▪ **Assainissement :**

* Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre

toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables (prise en compte des lots voisins non encore équipés et raisonnement solidaire en amont des projets).

Les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation des sols (toiture, parking) doivent être absorbées sur le terrain de chaque constructions afin d'éviter leur concentration.

Toute construction devra être éloignée d'au moins 6 m de part et d'autre des ravins, talwegs, ruisseaux susceptibles de débordements lors de pluies torrentielles.

*** Eaux usées :**

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

A défaut de réseau public d'assainissement, les eaux seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément aux dispositions en vigueur, et conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

De plus dans le cas d'un projet de lotissement, l'assainissement de l'opération devra être assuré par un procédé semi collectif autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

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

▪ **Electricité :**

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

▪ **Téléphone et réseaux câblés :**

Sauf cas d'impossibilité technique les réseaux de télécommunications doivent être réalisés en souterrain.

Article Ub5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

L'assiette foncière devra permettre l'implantation de la maison et des ses annexes et du système d'épuration préconisé par le S.G.A. dans le cas d'un assainissement autonome.

Article Ub6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long des voies ci-dessous, selon leur localisation, les bâtiments hors agglomération devront être implantées aux distances minimums suivantes par rapport à l'axe de la voie :

- RD 2 et RD 22 : 35 m pour les habitations
25 m pour les autres constructions

- RD 2 Déviation : 100 m pour les constructions visées à l'art L 111.1.4 du code de l'urbanisme, 25 m pour les autres constructions

- RD 322 : 12 m pour les constructions

- Voies communales: 4 m pour les constructions

Le long des cours d'eau et des canaux, les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 6 m de la limite du domaine public ou des berges.

Toutefois, l'aménagement des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé peut être autorisé. Des implantations différentes sont admises par rapport aux voies propres aux opérations d'ensemble.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'ordonnancement, des implantations différentes pourront être prescrites.

Article Ub7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de trois mètres.

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

Des implantations différentes sont admises dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans ce cas, les reculs définis plus haut s'appliquent qu'aux limites séparatives de l'unité foncière faisant l'objet de l'opération d'ensemble.

L'implantation d'une construction annexe en limite séparative est autorisée à condition que la hauteur n'excède pas 2.50m sur la limite séparative sauf si cette annexe est accolée à un bâtiment au mur existant d'une hauteur supérieure qu'il ne peut excéder et sur une longueur n'excédant pas 5 m.

Article Ub8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article Ub9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article Ub10 HAUTEUR

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 + combles au-dessus du terrain naturel.

Dans les secteurs présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

La hauteur des murs de clôture construits à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à 0.80 mètre. Il peut être surmonté de grillages et accompagné de haie vive.

Article Ub11 ASPECT EXTERIEUR

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

Les restaurations :

Elles se feront à l'identique, par réemploi de matériaux utilisés traditionnellement en respectant les formes et les volumes des constructions anciennes

Les baies en particulier ne pourront être élargies qu'après une étude comparative avec les bâtiments voisins.

Pour l'ensemble des constructions, les prescriptions sont :

Adaptation au terrain

Les terrassements ne pourront être réalisés qu'après l'obtention du permis de construire, sachant que toute construction édifiée sur un terrain en pente devra être conçue en plusieurs niveaux ou paliers destinés à épouser la déclivité et donc à intégrer le bâtiment dans le paysage.

Sont interdits les terrassements visant à "poser" de plain pied toute forme de construction.

Facture

- Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

Façades

- L'implantation des volumes respectera les directions générales des bâtiments mitoyens où sera en fonctions de la direction des limites du parcellaire, sauf si des contradictions notables ne permettent pas l'application de cette règle ;

Toiture

- Les tuiles rondes sont imposées pour les couvertures ;

- Les tuiles sont de teinte vieillie de couleur la plus proche des toitures traditionnelles
- La pente sera comprise suivant une inclinaison de 30 % environ ;
- Le faîtage sera aligné sur la plus grande façade ;
- Les souches de cheminées seront enduites;
- Le toit possèdera au minimum 2 versants, 3 ou 4 en cas de croupes, pour les annexes un toit à une seule pente sera admis ;
- Les toits terrasse seront exceptionnellement autorisés pour assurer une liaison difficile entre deux bâtiments.

Murs

- Le revêtement extérieur des murs sera,
 - soit en pierres, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teinté ou en relief sont interdits,
 - soit enduit avec une finition talochée, grattée ou traité par badigeon de chaux ;
- La couleur et la teinte sont données par le sable et le liant du produit employé ;
- Les soubassements, terrasses et garde-corps maçonnés doivent être identiques à la façade.

Menuiserie

- Les volets battants à barres et écharpes sont interdits.

Ouvrages annexes

- Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades visibles depuis la voie publique ;
- Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants) visibles depuis la voie publique devront faire l'objet d'une implantation discrète;
- Les clôtures sont constituées,
 - sur rue et voie : de murs identiques à la façade ou pierres, implantées à l'alignement du domaine public ou privé, d'une hauteur de 1 m. maximum, comprenant des barbacanes pour le libre passage d'eau de ruissellement ;
 - entre terrains mitoyens : de murs identiques à ceux sur voie ou de végétaux d'essences locales doublés d'un grillage.

Couleur

- Pour les enduits, les teintes vives et la couleur blanche, sont interdites ;
- Pour les peintures, la couleur blanche, les couleurs vives sont interdites ;
- L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

Article Ub12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

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

Article Ub13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes choisies parmi des essences locales.

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

Les opérations d'aménagement d'ensemble, lotissements, supérieure à 0.5 ha devront comporter la réalisation d'espaces communs paysagers représentant 10 % au moins de la surface de l'opération.

Ces espaces seront placés et aménagés en concertation avec la commune.

Article Ub14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

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

Cependant sur tout espace résiduel constitué de parcelles non bâties à la date d'approbation du PLU, ne pourra être réalisée qu'une seule opération d'ensemble.

CHAPITRE II : Zone Ud

Elle correspond à des zones urbaines peu denses à vocation résidentielle, des hameaux anciens ou plus récents où se regroupent essentiellement de l'habitat,

Il s'agit des principaux hameaux ou quartiers pavillonnaires plus récents de Chamonte, le Planas, Rouvèze, Champestève, Bressac.

Ces zones accueillent des constructions individuelles à usage d'habitation implantées isolément ou en groupe.

Dans les secteurs exposés au bruit, les constructions devront satisfaire aux exigences d'isolation phoniques conformément au décret n°95-20 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements et n°95-21 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation.

Article Ud1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites notamment autre que celles soumises à des conditions particulières à l'article Ua2 :

- Les constructions à usage d'entrepôt commercial,
- Les lotissements à usage d'activité industrielle ou artisanale,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les affouillements et exhaussements de sol,
- Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières.

Article Ud2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation individuelle
- Les constructions sous forme d'opération d'ensemble
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage artisanal ou industriel à condition que les travaux envisagés n'apportent pas de nuisances au voisinage,
- Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 30m² et que leur hauteur n'excède pas un niveau. Cette règle ne s'applique pas aux piscines qui sont autorisées quelle que soit leur surface.
- Les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10m².

- La construction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation

Article Ud3 ACCES ET VOIRIE

- **Accès :**

- Tout terrain enclavé est inconstructible.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Leur réalisation s'attachera à éviter tout glissement et alluvions sur la voie publique.

- L'accès carrossable de toutes constructions sur une voie publique en rase campagne doit être traité conformément à l'avis des services techniques responsables.

- Le long du chemin départemental, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

- **Voirie:**

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies avec une emprise minimum de 5m doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

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

Dans toute opération d'ensemble une liaison commode avec les terrains ou opérations riveraines doit être assurée.

Article Ud4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable :**

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

- **Assainissement :**

- Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables (prise en compte des lots voisins non encore équipés et raisonnement solidaire en amont des projets).

Les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation des sols (toiture, parking) doivent être absorbées sur le terrain de chaque construction afin d'éviter leur concentration.

Toute construction devra être éloignée d'au moins 6 m de part et d'autre des ravins, talwegs, ruisseaux susceptibles de débordements lors de pluies torrentielles.

*** Eaux usées :**

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

A défaut de réseau public d'assainissement, les eaux seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément aux dispositions en vigueur, et conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

De plus dans le cas d'un projet de lotissement, l'assainissement de l'opération devra être assuré par un procédé semi collectif autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

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

▪ **Electricité :**

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

▪ **Téléphone et réseaux câblés :**

Sauf cas d'impossibilité technique les réseaux de télécommunications doivent être réalisés en souterrain.

Article Ud5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1200 m² et permettre l'implantation des constructions et leurs annexes selon le système d'épuration préconisé par le S.G.A.

Article Ud6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long des voies ci-dessous, selon leur localisation, les bâtiments hors agglomération devront être implantées aux distances minimums suivantes par rapport à l'axe de la voie :

- RD 2 et RD 22 : 35 m pour les habitations
25 m pour les autres constructions
- RD 2 Déviation : 100 m pour les constructions visées à l'art L 111.1.4 du code de l'urbanisme,
25 m pour les autres constructions

- RD 322 : 12 m pour les constructions

- Voies communales: 4 m pour les constructions

Le long des cours d'eau et des canaux, les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 6 m de la limite du domaine public ou des berges.

Toutefois, l'aménagement des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé peut être autorisé. Des implantations différentes sont admises par rapport aux voies propres aux opérations d'ensemble.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'ordonnement, des implantations différentes pourront être prescrites.

Article Ud7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de trois mètres.

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

Des implantations différentes sont admises dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans ce cas, les reculs définis plus haut s'appliquent qu'aux limites séparatives de l'unité foncière faisant l'objet de l'opération d'ensemble.

L'implantation d'une construction annexe en limite séparative est autorisée à condition que la hauteur n'excède pas 2.50m sur la limite séparative sauf si cette annexe est accolée à un bâtiment au mur existant d'une hauteur supérieure qu'il ne peut excéder et sur une longueur n'excédant pas 5 m.

Article Ud8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article Ud9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article Ud10 HAUTEUR

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1+ combles au-dessus du terrain naturel.

Dans les secteurs présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

La hauteur des murs de clôture construits à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à 0.80 mètre. Il peut être surmonté de grillages et accompagné de haie vive.

Article Ud11 ASPECT EXTERIEUR

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

Les restaurations :

Elles se feront à l'identique, par réemploi de matériaux utilisés traditionnellement en respectant les formes et les volumes des constructions anciennes

Les baies en particulier ne pourront être élargies qu'après une étude comparative avec les bâtiments voisins.

Pour l'ensemble des constructions, les prescriptions sont :

Adaptation au terrain

Les terrassements ne pourront être réalisés qu'après l'obtention du permis de construire, sachant que toute construction édifiée sur un terrain en pente devra être conçue en plusieurs niveaux ou paliers destinés à épouser la déclivité et donc intégrer le bâtiment dans le paysage.

Sont interdits les terrassements visant à "poser" de plain pied toute forme de construction.

-

Facture

- Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

Façades

- L'implantation des volumes respectera les directions générales des bâtiments mitoyens où sera en fonctions de la direction des limites du parcellaire, sauf si des contradictions notables ne permettent pas l'application de cette règle ;

Toiture

- Les tuiles rondes sont imposées pour les couvertures ;
- Les tuiles sont de teinte vieillie de couleur la plus proche des toitures traditionnelles
- La pente sera comprise suivant une inclinaison de 30 % environ ;
- Le faîtage sera aligné sur la plus grande façade ;
- Les souches de cheminées seront enduites;
- Le toit possèdera au minimum 2 versants, 3 ou 4 en cas de croupes, pour les annexes un toit à une seule pente sera admis ;
- Les toits terrasse seront exceptionnellement autorisés pour assurer une liaison difficile entre deux bâtiments.

Murs

- Le revêtement extérieur des murs sera,
 - soit en pierres, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teinté ou en relief sont interdits,
 - soit enduit avec une finition talochée, grattée ou traité par badigeon de chaux ;
- La couleur et la teinte sont données par le sable et le liant du produit employé ;
- Les soubassements, terrasses et garde-corps maçonnés doivent être identiques à la façade.

Menuiserie

- Les volets battants à barres et écharpes sont interdits.
- entre terrains mitoyens : de murs identiques à ceux sur voie ou de végétaux d'essences locales doublés d'un grillage.

Couleur

- Pour les enduits, les teintes vives et la couleur blanche, sont interdites ;
- Pour les peintures, la couleur blanche, les couleurs vives sont interdites ;
- L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

Article Ud12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Article Ud13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes choisies parmi des essences locales.

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

Les opérations d'aménagement d'ensemble, lotissements, supérieure à 0.5 ha devront comporter la réalisation d'espaces communs paysagers représentant 10 % au moins de la surface de l'opération.

Ces espaces seront placés et aménagés en concertation avec la commune.

Article Ud14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Le coefficient d'occupation des sols est limité à 0,20

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Article R123-6 du code de l'urbanisme

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

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

CHAPITRE I : Zone AUo

Zone à urbaniser dont la vocation principale est l'habitat. Les zones AUo sont urbanisables à court terme au fur et à mesure de l'équipement de la zone en réseaux et notamment l'assainissement collectif.

4 secteurs sont définis en fonction du règlement de référence de la zone, de la forme urbaine recherchée et de l'échéance de la réalisation des équipements:

- AUo de Brune, secteur dédié à l'habitat, aux équipements publics, services et commerces. Le règlement de référence sera la zone Ua où se regroupent les éléments essentiels de centralité : commerces et services notamment. Une certaine densité sera recherchée dans la forme urbaine de ce secteur (habitat collectif, bâti en bande à l'alignement du domaine public, hauteur). L'aménagement de la zone devra être compatible avec les dispositions décrites dans les orientations d'aménagement du PADD.

- I AUo de la Garenne ayant pour règlement de référence la zone Ub.(échéance 2009)

- II AUo des quartier des «Mottes» et «Mazibet» ayant pour règlement de référence la zone Ub (échéance 2011)

- III AUo du «Vieux Saint Lager» et quartier de «la gare» à vocation d'habitat de faible densité et pour lesquels le règlement de la zone Ud pourra servir de référence. (échéance 2014)

Dans les secteurs exposés au bruit, les constructions devront satisfaire aux exigences d'isolation phoniques conformément aux décret n°95-20 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements et n°95-21 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation.

Article AUo1 OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

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

Article AUo2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions à usage d'habitat compatibles avec les intentions décrites dans le chapitre des choix et orientations du PLU ainsi qu'avec la programmation des équipements nécessaire à la délivrance des autorisations d'occuper le sol (collecteur EU....).

Les travaux d'aménagement et d'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dès lors qu'ils sont compatibles avec la vocation et les conditions d'aménagement et d'équipements de la zone.

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

▪ **Accès et voirie**

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

· Les caractéristiques générales de la voie primaire doivent être conformes aux intentions d'aménagement décrites au PADD.

Rappel:

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble une liaison avec les opérations riveraines et les voiries existantes doit être assurée.

Article AUo4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

▪ **Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

▪ **Assainissement :**

* Eaux pluviales :

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

* Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

A défaut de réseau public d'assainissement, les eaux seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément aux dispositions en vigueur, et conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

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

* Electricité - Téléphone et réseaux câblés

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

Article AUo5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Se reporter à l'article UA5 en zone AUo de Brune

Se reporter à l'article UB5 en zones I AUo de «Garenne» et II AUo des «Mottes»

Se reporter à l'article UD5 en zone III AUo du «Vieux Saint Lager» et quartier de «la gare»

Article AUo6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter à l'article UA6 en zone AUo de Brune

Se reporter à l'article UB6 en zones I AUo de «Garenne» et II AUo des «Mottes»

Se reporter à l'article UD6 en zone III AUo du «Vieux Saint Lager» et quartier de «la gare»

Article AUo7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter à l'article UA7 en zone AUo de Brune

Se reporter à l'article UB7 en zones I AUo de «Garenne» et II AUo des «Mottes»

Se reporter à l'article UD7 en zone III AUo du «Vieux Saint Lager» et quartier de «la gare»

Article AUo8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Se reporter à l'article UA8 en zone AUo de Brune

Se reporter à l'article UB8 en zones I AUo de «Garenne» et II AUo des «Mottes»

Se reporter à l'article UD8 en zone III AUo du «Vieux Saint Lager» et quartier de «la gare»

Article AUo9 EMPRISE AU SOL

Se reporter à l'article UA9 en zone AUo de Brune

Se reporter à l'article UB9 en zones I AUo de «Garenne» et II AUo des «Mottes»

Se reporter à l'article UD9 en zone III AUo du «Vieux Saint Lager» et quartier de «la gare»

Article AUo 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'article UA10 en zone AUo de Brune

Se reporter à l'article UB10 en zones I AUo de «Garenne» et II AUo des «Mottes»

Se reporter à l'article UD10 en zone III AUo du «Vieux Saint Lager» et quartier de «la gare»

Article AUo11 ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article UA11 en zone AUo de Brune

Se reporter à l'article UB11 en zones I AUo de «Garenne» et II AUo des «Mottes»

Se reporter à l'article UD11 en zone III AUo du «Vieux Saint Lager» et quartier de «la gare»

Article AUo12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Se reporter à l'article UA12 en zone AUo de Brune

Se reporter à l'article UB12 en zones I AUo de «Garenne» et II AUo des «Mottes»

Se reporter à l'article UD12 en zone III AUo du «Vieux Saint Lager» et quartier de «la gare»

Article AUo13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter à l'article UA13 en zone AUo de Brune

Se reporter à l'article UB13 en zones I AUo de «Garenne» et II AUo des «Mottes»

Se reporter à l'article UD13 en zone III AUo du «Vieux Saint Lager» et quartier de «la gare»

Article AUo14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Se reporter à l'article UA14 en zone AUo de Brune

Se reporter à l'article UB14 en zones I AUo de «Garenne» et II AUo des «Mottes»

Se reporter à l'article UD14 en zone III AUo du «Vieux Saint Lager» et quartier de «la gare»

CHAPITRE II : Zone AUf

Caractère des zones :

Zone à urbaniser, présentant un caractère naturel ou agricole insuffisamment équipée, non constructible en l'état actuel du PLU.

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

Le secteur du centre bourg de Saint Lager Bressac dédié à l'habitat, aux équipements publics, services et commerces. La zone de référence sera la zone Ua où se regroupent les éléments essentiels de centralité : commerces et services notamment. Après la réalisation des équipements nécessaires (notamment l'assainissement), une certaine densité sera recherchée dans la forme urbaine de ces secteurs (habitat collectif, bâti en bande, hauteur)

Les secteurs 1AUfhet 2AUfh du hameau de Brune dédié à l'habitat. L'ouverture à l'urbanisation de ces deux secteurs est conditionnée par une étude paysagère et une orientation d'aménagement permettant de lever l'in constructibilité des terrains situés dans la bande de recul (100m) de la loi Barnier attachée à la déviation de Brune.

Le secteur AUfj à vocation d'activités artisanales et industrielles. Située à l'entrée Ouest de Brune, son ouverture est conditionnée par une étude paysagère et une orientation d'aménagement permettant de lever l'in constructibilité des terrains situés dans la bande de recul (100m) de la loi Barnier attachée à la déviation de Brune.

L'ouverture à l'urbanisation des espaces concernés par l'article L111-1-4 devra être particulièrement étudiée, justifiée et motivée, au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturales, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Article AUf1 OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

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

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

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

Les travaux d'aménagement et d'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dès lors qu'ils sont compatibles avec la vocation et les conditions d'aménagement et d'équipements de la zone.

Article AUf3 à AUf14

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

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Article R123-7 du code de l'urbanisme

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

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

CHAPITRE I : Zone A

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

Le règlement permet la gestion du bâti existant (qu'il ait ou qu'il n'ait plus de rapport avec le secteur agricole) diffus à travers le territoire communal.

Ce droit à l'agrandissement mesuré est indiqué par une pastille fléchée et d'un N (règlement de référence).

On distingue trois secteurs Ap visant une protection particulière sur le plan paysager et à l'intérieur desquels il conviendra de ne pas construire.

- Secteur Ap du plateau de Granoux
- Secteur Ap des Mottes
- Secteur Ap de Rouvèze

Dans les secteurs exposés au bruit, les constructions devront satisfaire aux exigences d'isolation phoniques conformément au décret n°95-20 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements et n°95-21 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation.

Article A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdite sauf ce qui est autorisé à l'article A2.

Article A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis seulement en **zone A** :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles s'implantent à proximité de l'existant,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ; l'exploitation agricole étant définie comme une unité économique d'une surface au moins égale à la moitié de la surface minimum d'installation sur laquelle est exercée une activité agricole au sens de l'article L311-1 du code rural,
- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les installations classées sous réserve qu'elles soient nécessaires aux activités agricoles et que les caractéristiques des effluents produits ainsi que la capacité d'épuration et d'évacuation du sol permettent la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement.

- Les annexes de constructions existantes à usage d'habitation sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 30m² et que leur hauteur n'excède pas un niveau sous réserve qu'elles soient liées à l'activité agricole.
- La construction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation

Article A3 ACCES ET VOIRIE

- **Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible. Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Le long du chemin départemental, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

- **Voirie:**

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies avec une emprise minimum de 5m doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.
Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics notamment de secours et d'incendie.

Article A4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable :**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. A défaut de réseau public des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

- **Assainissement :**

- * Eaux pluviales :

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

- * Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe

A défaut de réseau public d'assainissement, les eaux seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément aux dispositions en vigueur, et conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

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

Article A5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

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

Article A6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long des voies ci-dessous, selon leur localisation, les bâtiments hors agglomération devront être implantés aux distances minimums suivantes par rapport à l'axe de la voie :

- RD 2 et RD 22 : 35 m pour les habitations
25 m pour les autres constructions
- RD 2 Déviation : 100 m pour les constructions visées à l'art L 111.1.4 du code de l'urbanisme,
25 m pour les autres constructions
- RD 322 : 12 m pour les constructions
- Voies communales: 4 m pour les constructions

Le long des cours d'eau et des canaux, les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 6 m de la limite du domaine public ou des berges.

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

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en serait compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

Article A7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4m.

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

Article A8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Article A9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article A10 HAUTEUR

La hauteur totale des constructions mesurée à partie du sol naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques tels que les silos, cheminées et autres superstructures mineures exclues) ne peut excéder R+1. Toutefois cette hauteur est ramenée à 8 m pour les constructions neuves à usage d'habitation.

Article A11 ASPECT EXTERIEUR

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

Les terrassements ne pourront être réalisés qu'après l'obtention du permis de construire, sachant que toute construction édifiée sur un terrain en pente devra être conçue en plusieurs niveaux ou paliers destinés à épouser la déclivité et donc à intégrer le bâtiment dans le paysage.

Sont interdits les terrassements visant à "poser" de plain pied toute forme de construction.

Article A12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Article A13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bâtiments d'élevage industriel doivent être accompagnés d'une rangée d'arbres de haute tige d'essence locale ou d'une masse boisée. Les dépôts doivent être ceints d'une haie vive.

Des rideaux de végétation pourront être imposés afin de masquer les constructions et installations agricoles. Ils seront composés d'arbres à hautes ou moyennes tiges d'essences locales.

Article A14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Non réglementé

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Article R123-8 du code de l'urbanisme

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

CHAPITRE I : Zones N

Zone naturelle protégée en raison du site naturel et du paysage, où seules les extensions de l'existant sont admises.

Dans cette zone existent des espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Dans cette zone n'ayant pas une vocation résidentielle, le règlement permet la gestion du bâti existant (qu'il ait ou qu'il n'ait plus de rapport avec le secteur agricole) diffus à travers le territoire communal.

Ce droit à l'agrandissement mesuré est indiqué par une pastille fléchée et d'un N.

La pastille NP correspond en outre à l'obligation de soumettre tout projet concernant le bâti et son environnement au SDAP de l'Ardèche.

Enfin deux sous secteurs sont délimités:

- un sous secteur NI affecté aux terrains de sport, loisirs, services techniques communaux et camping communal,
- un sous secteur Nc affecté à la carrière de diatomée d'Andance.

Dans les secteurs exposés au bruit, les constructions devront satisfaire aux exigences d'isolation phoniques conformément aux décret n°95-20 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements et n°95-21 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation.

Article N1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

Article N2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- Les formes d'accueil en milieu rural telles que camping à la ferme, gîte, table d'hôte,
- Les constructions à usage d'équipement public d'infrastructure sous réserve qu'elles ne compromettent pas la vocation de la zone et n'entraînent aucune obligation d'équipement pour la commune.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, avec ou sans changement de destination. Les extensions successives ne devront pas aboutir à un résultat excédant 250 m² de SHON au total par cellule bâtie (voir titre I p 7). Par contre, cette limite de 250m² de SHON ne s'applique pas dans le cas d'une restauration sans extension de bâtiments existants.
- les installations classées sous réserve qu'elles soient liées aux activités agricoles.
- La construction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

Dans le secteur Nc,

- L'exploitation des carrières autorisées selon arrêté préfectoral, conformément à la législation en vigueur. (carrière de diatomée d'Andance).

Dans le secteur NI,

- les terrains de camping, le stationnement des caravanes et des habitations de loisir,
- Les bâtiments liés aux activités de loisir.

Article N3 : ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les nouveaux accès sur les départementales et voies communales sont interdits.

2- Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir, sans être inférieures à 5 mètres.

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

Article N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau

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

A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

2- Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En présence d'un réseau séparatif, les eaux usées ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

A défaut de réseau public d'assainissement, les eaux seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément aux dispositions en vigueur, et conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

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

b) Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires pour réduire le risque de ruissellement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, comme par exemple les puits perdus, bassins de rétention...

Article N5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

Article N6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long des voies ci-dessous, selon leur localisation, les bâtiments hors agglomération devront être implantés aux distances minimums suivantes par rapport à l'axe de la voie :

- RD 2 et RD 22 : 35 m pour les habitations
 25 m pour les autres constructions

- RD 2 Déviation : 100 m pour les constructions visées à l'art L 111.1.4 du code de l'urbanisme,
 25 m pour les autres constructions

- RD 322 : 12 m pour les constructions

- Voies communales: 4 m pour les constructions

Le long des cours d'eau et des canaux, les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 6 m de la limite du domaine public ou des berges.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à

- 10 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.
- 15 mètres de l'axe des chemins départementaux.

Toutefois la réfection des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée. De même, l'extension des constructions existantes ne respectant pas les reculs ci-dessus indiqués est admise à condition que le non respect du recul ne soit pas aggravé.

Si les règles d'implantation ci-dessus entraînaient l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique serait compromise, les services techniques compétents pourraient imposer une implantation différente.

Article N7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 4 mètres.

La réfection d'une construction ne respectant pas la règle ci-dessus est admise.

Article N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article N9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article N10 : HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder R+1

Article N11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Les terrassements ne pourront être réalisés qu'après l'obtention du permis de construire, sachant que toute construction édifiée sur un terrain en pente devra être conçue en plusieurs niveaux ou paliers destinés à épouser la déclivité et donc à intégrer le bâtiment dans le paysage.

Sont interdits les terrassements visant à "poser" de plain pied toute forme de construction.

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

Les restaurations :

Elles se feront à l'identique, par réemploi de matériaux utilisés traditionnellement en respectant les formes et les volumes des constructions anciennes.

Les baies en particulier ne pourront être élargies qu'après une étude comparative avec les bâtiments voisins.

Article N12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Article N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les constructions ou installations à usage agricole, doivent être accompagnées d'une rangée d'arbres de haute tige d'essence locale ou d'une masse boisée.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

Article N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

CHAPITRE II : Zone NH

Les zones NH correspondent à des secteurs naturels partiellement construits de la commune. Ces secteurs permettent la gestion du bâti diffus existant et autorisent quelques constructions à usage d'habitations supplémentaires. Une seule habitation par unité foncière sera autorisée.

Article R 123 – 8 dernier alinéa

« Zones de taille limitée et de capacité d'accueil limitée dans laquelle on accepte quelques habitations ».

Dans les secteurs exposés au bruit, les constructions devront satisfaire aux exigences d'isolation phoniques conformément aux décret n°95-20 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements et n°95-21 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation.

Article NH1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autre que ceux prévus à l'article 2 du règlement.

Article NH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Sont admis sous condition, les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol suivant :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation
 - d'annexes à l'habitation, d'extension, et les piscines dès lors qu'il existe une construction à usage d'habitation sur l'unité foncière ; et sous réserve que l'extension soit mesurée. Une seule annexe à l'habitation est admise. sous réserve qu'elle soit implantée à proximité des bâtiments existants et dans la limite de 60 m² d'emprise au sol.
 - les extensions successives ne devront pas aboutir à un résultat excédent 250 m² de surface de plancher hors œuvre nette. Cette limite ne s'applique pas dans le cas d'une restauration sans extension de bâtiments existants.
 - La construction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation

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

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée.

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

Article NH 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

▪ **Eau potable :**

Toutes les constructions qui requièrent une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable. A défaut de réseau public des dispositions techniques telles que captages, forages ou puits particuliers sont autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur et à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées.

▪ **Assainissement :**

* Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

A défaut de réseau public d'assainissement, les eaux seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément aux dispositions en vigueur, et conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

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

Article NH 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

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

Article NH 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long des voies ci-dessous, selon leur localisation, les bâtiments hors agglomération devront être implantés aux distances minimums suivantes par rapport à l'axe de la voie :

- Voies communales: 4 m pour les constructions

Le long des cours d'eau et des canaux, les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 6 m de la limite du domaine public ou des berges.

Règles générales :

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ;
- Pour les extensions de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle.

Article NH 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieur à 4 m.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les reconstructions de bâtiments existants,
- Pour les extensions de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage collectif.

Article NH8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Règle générales :

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4 m.

Cas particuliers :

Des implantations différentes pourront être admises :

- Pour les reconstructions de bâtiments existants,
- Pour les extensions de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle,
- Pour les piscines,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et pour les constructions à usage collectif.

Article NH 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article NH 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 + combles au-dessus du terrain naturel.

Dans les secteurs présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

La hauteur des murs de clôture construits à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à 0.80 mètre. Il peut être surmonté de grillages et accompagné de haie vive.

Article NH 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Les terrassements ne pourront être réalisés qu'après l'obtention du permis de construire, sachant que toute construction édifiée sur un terrain en pente devra être conçue en plusieurs niveaux ou paliers destinés à épouser la déclivité et donc à intégrer le bâtiment dans le paysage.

Sont interdits les terrassements visant à "poser" de plain pied toute forme de construction.

Les restaurations :

Elles se feront à l'identique, par réemploi de matériaux utilisés traditionnellement en respectant les formes et les volumes des constructions anciennes

Les baies en particulier ne pourront être élargies qu'après une étude comparative avec les bâtiments voisins.

Pour l'ensemble des constructions, les prescriptions sont :

Adaptation au terrain

- Le bâtiment s'adaptera au sol et respectera les dénivellations du terrain.

Facture

- Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

Façades

- L'implantation des volumes respectera les directions générales des bâtiments mitoyens où sera en fonctions de la direction des limites du parcellaire, sauf si des contradictions notables ne permettent pas l'application de cette règle ;

Toiture

- Les tuiles rondes sont imposées pour les couvertures ;
- Les tuiles sont de teinte vieillie de couleur la plus proche des toitures traditionnelles
- La pente sera comprise suivant une inclinaison de 30 % environ ;
- Le faitage sera aligné sur la plus grande façade ;
- Les souches de cheminées seront enduites;
- Le toit possèdera au minimum 2 versants, 3 ou 4 en cas de croupes, pour les annexes un toit à une seule pente sera admis ;
- Les toits terrasse seront exceptionnellement autorisés pour assurer une liaison difficile entre deux bâtiments.

Murs

- Le revêtement extérieur des murs sera,
 - soit en pierres, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teinté ou en relief sont interdits,
 - soit enduit avec une finition talochée, grattée ou traité par badigeon de chaux ;
- La couleur et la teinte sont données par le sable et le liant du produit employé ;
- Les soubassements, terrasses et garde-corps maçonnés doivent être identiques à la façade.

Menuiserie

- Les volets battants à barres et écharpes sont interdits.

Ouvrages annexes

- Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades visibles depuis la voie publique ;
- Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants) visibles depuis la voie publique devront faire l'objet d'une implantation discrète;
- Les clôtures sont constituées,
 - sur rue et voie : de murs identiques à la façade ou pierres, implantées à l'alignement du domaine public ou privé, d'une hauteur de 1 m. maximum, comprenant des barbacanes pour le libre passage d'eau de ruissellement ;
 - entre terrains mitoyens : de murs identiques à ceux sur voie ou de végétaux d'essences locales doublés d'un grillage.

Couleur

- Pour les enduits, les teintes vives et la couleur blanche, sont interdites ;
- Pour les peintures, la couleur blanche, les couleurs vives sont interdites ;
- L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

Article NH 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Article NH 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes choisies parmi des essences locales.

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

Les opérations d'aménagement d'ensemble, lotissements, supérieure à 0.5 ha devront comporter la réalisation d'espaces communs paysagers représentant 10 % au moins de la surface de l'opération. Ces espaces seront placés et aménagés en concertation avec la commune.

Article NH 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Non réglementé.

