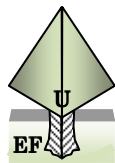


Département de l'Ardèche

Commune de **LES SALELLES**



Elaboration du **PLAN LOCAL D'URBANISME**
Règlement



SARL Urbanisme – Environnement- Forêt

415 chemin des Traverses – 07200 Lachapelle sous Aubenas

Tel : 04.75.36.24.70 - Fax : 04.75.36.24.70 - Mobile : 06.82.57.51.27 - Email : contact@uef-expertise.fr

Les dispositions générales

Les dispositions générales s'appliquent à toutes les zones du plan local d'urbanisme.

Le stationnement des véhicules :

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

La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule.

Les normes minimales sont pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement jusqu'à 30 m² de surface de plancher
- 2 places de stationnement entre 31 et 120 m² de surface de plancher
- Au delà de 121 m² de SHON : + 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher

En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements sur le terrain des constructions projetées, il sera fait application des dispositions de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme.

Eaux usées industrielles :

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau.

Calcul de la hauteur :

La hauteur est calculée de l'égout du toit au sol naturel (avant travaux).

Pour les constructions ou installations ne disposant pas d'égout de toiture (exemple : Toiture terrasse végétalisée), la hauteur est calculée du point le plus haut du bâtiment au sol naturel (avant travaux).

Activités bruyantes :

Dans les zones ouvertes à l'habitat et aux activités toute demande concernant l'implantation d'une activité bruyante doit respecter la réglementation en vigueur en matière de lutte contre le bruit et être accompagnée d'une notice concernant l'insertion de ce projet dans son environnement sonore.

Enfouissement des réseaux aériens :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux secs (EDF- Télécom...) doivent être réalisés en souterrain.

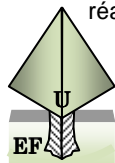
Enduits de façade :

Toute construction (habitations, annexes et murs) en matériaux issus de béton ou brique devra faire l'objet d'une finition avec enduit de façade dont la couleur devra être cohérente avec un nuancier disponible en mairie. L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être crépis ou enduits (briques, parpaings, plaques de ciment...) est interdit y compris pour les clôtures.

Aspect extérieurs des constructions :

Il est rappelé que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

Dans les périmètres de protection des monuments historiques, il est rappelé que les permis de construire seront soumis à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France, qui pourra appliquer des règles plus restrictives que celles édictées dans le corps du présent règlement de PLU.



Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L. 123-1 et L. 123-2 du Code de l'Urbanisme.

1. Les zones urbaines dites « zones U »

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles sont divisées en quatre catégories :

- les zones urbaines repérées par l'indice UA qui correspondent au bâti dense des hameaux anciens,
- les zones urbaines repérées par l'indice UB qui correspondent aux zones constructibles au centre de l'espace bâti, au sein desquelles la densité est favorisée,
- la zone urbaine repérée par l'indice Ui qui correspond au poste électrique des Salelles dont la vocation est industrielle
- les zones urbaines repérées par l'indice Ut qui correspondent aux secteurs à vocation d'accueil touristique.

2. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Elles correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à leur périphérie immédiate ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de chaque zone. La zone AUa ne sera constructible que lorsqu'un réseau d'assainissement collectif sera raccordé à une station d'épuration fonctionnelle, à créer.

3. Les zones agricoles dites « zones A »

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Le secteur agricole est repéré par l'indice A.

4. Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Elles correspondent à des 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.

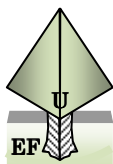
Le secteur naturel est repéré par l'indice N dans lequel on distingue deux zones particulières:

- la zone Ns qui correspond aux coteaux dominants le Chassezac, -les zones N qui correspondent à des ensembles importants pour des raisons de préservation des paysages et du patrimoine,

La codification de l'ensemble de ces zones N délimitées au plan fait l'objet du titre V du présent règlement.

Le plan comporte aussi :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts.



Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont mentionnées en annexe du P.L.U.
2. Les dispositions en matière de débroussaillage, article L322-3 du code forestier qui est complété au niveau départemental par l'arrêté préfectoral n°ARR-2013-073-0002 du 14 mars 2013 portant réglementation de l'emploi du feu et du débroussaillage dans le cadre de la prévention des incendies de forêts.

L'article L. 322-3 du Code Forestier désigne le propriétaire de l'habitation ou de l'installation et ses ayants droits, du terrain en zone urbaine.

Le décret d'application du 21 décembre 1988 indique que le débroussaillage doit être effectué par la personne qui occupe les lieux, pour sa propre sécurité, qu'il soit propriétaire, locataire ou usufruitier.

Pour les habitations groupées ou les lotissements, le débroussaillage incombe à l'occupant et le débroussaillage des parties communes au syndicat ou au gestionnaire de l'ensemble collectif.

L'obligation de débroussailler concerne les propriétés situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues, plantations et boisements, et **jusqu'à une distance de 200 mètres des lisières de ces types de végétation.**

Le débroussaillage doit être réalisé de façon continue sans tenir compte des limites de la propriété :

- 1- aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature **sur une profondeur de 50 mètres** (qui peut être portée par arrêté du Maire ou du Préfet, à 100 m, voire 200 m dans les secteurs à fort risque) et de part et d'autre des voies privées y donnant accès, **sur une largeur de 10 m** de part et d'autre de la voie.
- 2- sur l'ensemble des terrains situés en zone urbaine délimitée par le PLU.

Définitions

Annexes : pour l'application des dispositions des titres II, III, IV et V du présent règlement, sont tenues pour des annexes, les constructions dont la destination est du domaine fonctionnel de la construction principale.

Clôtures et libre circulation des piétons admise par les usages locaux.

Une clôture est un ensemble d'ouvrages par lequel est ou peut être clos un héritage. L'article 647 du code Civil dispose que : « tout propriétaire peut clore son héritage, sauf exception portée en article 682 », si bien que les clôtures ne sauraient être légalement interdites ou autorisées par un P.L.U. ou par un règlement de lotissement.

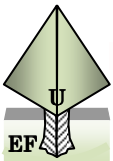
Mais sur l'ensemble du territoire communal, les clôtures sont soumises à autorisation.

L'autorité compétente en matière de permis de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux.

Destinations de constructions - article R151 - 27 du code de l'urbanisme

Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.



Zone UA

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat dense (le village) où les bâtiments sont construits en ordre continu.

L'ensemble présente une unité architecturale de qualité.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage industriel et agricole et les entrepôts, sauf cas d'aménagement de bâtiments existants.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Le stationnement des caravanes isolées et les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes et tous types de dépôts.

Les campings et les parcs résidentiels de loisirs.

Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UA 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

En cas d'accès dangereux, les aménagements pourront être refusés.
Le long des routes départementales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété.
Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

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

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme au schéma général d'assainissement.

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

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

Article UA 5 - Caractéristique des terrains

Si la construction projetée n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif, la surface, la forme de la parcelle et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement, conformément au schéma général d'assainissement.

Article UA 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

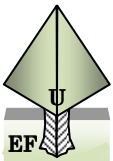
Les constructions doivent être édifiées en ordre continu avec les bâtiments existants mitoyens.

Article UA 7- Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf cas d'implantation en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et pour la réhabilitation de bâtiments existants ne respectant pas cette règle.



Article UA 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article UA 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UA 10 – Hauteur

La hauteur est limitée à 9 mètres (voir dispositions générales pour le calcul de la hauteur).

Cette disposition ne s'applique pas pour les réhabilitations de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 9 mètres.

La hauteur des murs de clôture ne doit pas être supérieure à 1,5 mètres.

Article UA 11 - Aspect extérieur

Toute construction doit, tant par son volume que par son esthétique, s'intégrer au site dans lequel elle est implantée, et en particulier, elle doit être en harmonie avec les constructions existantes.

La hauteur des constructions à édifier ou à surélever doit respecter l'allure générale de la nappe des toitures environnantes les plus proches.

Volumétrie :

Les nouvelles constructions pourront comprendre des volumes alignés ou décalés perpendiculairement les uns par rapport aux autres.

Les principes généraux suivants doivent être respectés :

- Harmonie des couleurs entre elles et avec le site,
- Les garages et annexes doivent être traités comme l'ensemble de la construction,
- L'aspect des façades doit éviter tout pastiche et imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres ...

Les couleurs des façades devront être dans des teintes similaires à la pierre locale et se référer au nuancier disponible en mairie.

Couvertures :

Elle devra être obligatoirement en tuiles ; celles-ci seront dans le ton des toitures traditionnelles.

La couleur devra être cohérente avec le nuancier disponible en mairie.

Les enseignes, publicités, climatisations, ventilations et réseaux câblés doivent être intégrés dans la composition architecturale de façon à préserver la qualité architecturale des façades.

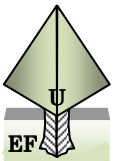
En égot des toitures, en cas de génoises, elles seront constituées au minimum d'une rangée de tuile canal.

Article UA 12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

Article UA 13 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement de plus de cent mètres carrés doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour huit emplacements.



Zone UB

Il s'agit des zones équipées de moyenne à faible densité à vocation résidentielle de la commune. Ces zones sont en grande partie déjà bâties et les «dents creuses» présentent un potentiel constructible limité.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage industriel, sauf cas d'aménagement de bâtiments existants.
Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules et tous types de dépôts.
Les carrières.

Les terrains de campings.

Le stationnement des caravanes et les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les entrepôts de plus de 200 m² de surface de plancher.

Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage industriel ou agricole, dans la limite de 30% de la Surface de plancher initiale, à condition que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage.

Les constructions à usage artisanal ou agricole à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UB 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

En cas d'accès dangereux, les aménagements pourront être refusés.

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

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

L'eau potable :

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

La gestion des eaux usées :

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme au schéma général d'assainissement.

Les eaux pluviales :

Pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel :

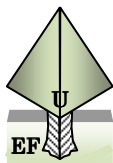
Bassin de retenue, aire de stationnement inondable, terrasse et toiture végétalisée, chaussée drainante...

Les eaux doivent être ainsi stockées sur la parcelle via un dispositif permettant un débit de fuite régulé précisé par les services techniques de la commune qui devront être informés par le constructeur avant implantation de l'ouvrage.

Dans tous les cas, l'excès de ruissellement ne peut être rejeté au réseau public qu'après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter les effluents pluviaux dans le réseau (grilles, caniveaux ...).

Article UB 5 - Caractéristique des terrains

Si la construction projetée n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif, la surface, la forme de la parcelle et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement, conformément au schéma général d'assainissement.



Article UB 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être édifiée à :

Pour les routes départementales :

- 10 mètres au moins de l'axe de la voie.

Pour les voies communales :

- 6 mètres au moins de l'axe de la voie.

Les portails et autres modes de fermeture et d'accès des véhicules aux habitations doivent s'implanter à une distance de 5 mètres des limites des voies de desserte ou de l'alignement actuel ou futur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et pour la réhabilitation de bâtiments existants ne respectant pas cette règle.

Article UB 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf cas d'implantation en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et pour la réhabilitation de bâtiments existants ne respectant pas cette règle.

Article UB 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article UB 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article UB 10 – Hauteur

La hauteur est limitée à 7 mètres.

La hauteur des murs de clôture ne doit pas être supérieure à 1,5 mètre.

Article UB 11 - Aspect extérieur

Toute construction doit, tant par son volume que par son esthétique, s'intégrer au site dans lequel elle est implantée, et en particulier, elle doit être en harmonie avec les constructions existantes.

Les principes généraux suivants doivent être respectés :

- Harmonie des couleurs entre elles et avec le site,
- Les garages et annexes doivent être traités comme l'ensemble de la construction,
- L'aspect des façades doit éviter tout pastiche et imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres ...

Implantation des constructions :

Elles doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Les modifications de la topographie du terrain seront limitées autant que possible et les mouvements de terres susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti naturel sont interdits : Les terrassements ne sont admis que lorsque le projet de construction est correctement adapté au terrain.

Matériaux :

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être crépis ou enduits (briques, parpaings, plaques de ciment...) est interdit y compris pour les clôtures.

Les couleurs :

Les couleurs des façades devront être dans des teintes similaires à la pierre locale et se référer au nuancier disponible en mairie.

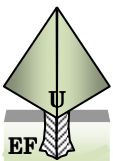
Couvertures :

Dans le cas d'une couverture en tuiles, celles-ci seront dans le ton des toitures traditionnelles. La couleur devra être cohérente avec le nuancier disponible en mairie.

En égot des toitures, en cas de génoises, elles seront constituées au minimum d'une rangée de tuile.

Façades :

Les enseignes, publicités, climatisations, ventilations et réseaux câblés doivent être intégrés dans la composition architecturale de façon à préserver la qualité architecturale des façades.



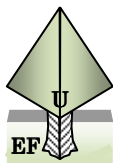
Article UB 12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

Article UB 13 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement de plus de cent mètres carrés doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour huit emplacements.

Un minimum de dix pour cent de la surface du terrain support d'une opération d'aménagement d'ensemble doit être aménagée en espaces communs plantés.



Zone Ui

Il s'agit de la zone à vocation industrielle correspondant au poste électrique de Les Salelles

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation incompatible avec l'activité exercée sur le site.

Article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions à usage industriel ou les habitations liées à l'activité exercée sur le site.

Les équipements publics sous réserve de compatibilité avec l'activité exercée.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article Ui 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leur sont adaptées.

Article Ui 4 - Desserte par les réseaux

L'eau potable :

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

La gestion des eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme au schéma général d'assainissement.

Les eaux pluviales :

Pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel :

Bassin de retenue, aire de stationnement inondable, terrasse et toiture végétalisée, chaussée drainante...

Les eaux doivent être ainsi stockées sur la parcelle via un dispositif permettant un débit de fuite régulé précisé par les services techniques de la commune qui devront être informés par le constructeur avant implantation de l'ouvrage.

Article Ui 5 - Caractéristique des terrains

La parcelle doit permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement, conformément au schéma général d'assainissement.

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

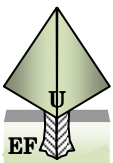
Toute construction nouvelle doit être édifiée à 6 mètres au moins de l'axe de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ui 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf cas d'implantation en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et pour la réhabilitation de bâtiments existants ne respectant pas cette règle.



Article Ui 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ui 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Ui 10 – Hauteur

La hauteur des bâtiments n'est pas réglementée.

La hauteur des murs de clôture n'est pas réglementée.

Article Ui 11 - Aspect extérieur

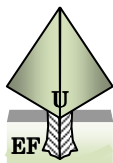
Non réglementé

Article Ui 12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

Article Ui 13 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement de plus de cent mètres carrés doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour huit emplacements.



Zone AU

Zone suffisamment desservie par les équipements publics, urbanisable pendant la durée du PLU.

Les voies publiques, les réseaux d'eau potable et d'électricité existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour satisfaire les besoins des constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions sont admises soit sous la forme 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.

On recense un sous-secteur AUa, qui correspond à une zone à urbaniser lorsque le réseau d'assainissement public aura été créé - quartier de Les Barbières.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage industriel, artisanal, agricole et les entrepôts.

Tous types de dépôts.

Les carrières.

Les terrains de campings.

Le stationnement des caravanes et les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions à usage d'habitat, de commerces et de services, sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

Pour le secteur AUa, les constructions sont admises dès possibilité de raccordement au réseau d'assainissement public.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article AU 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Le long des routes départementales, les accès carrossables directs sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Les accès doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement du PADD.

Article AU 4 - Desserte par les réseaux

L'eau potable :

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

La gestion des eaux usées :

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

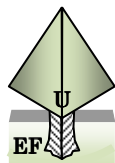
Sur toutes les zones sauf AUa, secteur de Les Barbières, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme au schéma général d'assainissement.

Les eaux pluviales :

Pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel

: Bassin de retenue, aire de stationnement inondable, terrasse et toiture végétalisée, chaussée drainante...

Les eaux doivent être ainsi stockées sur la parcelle via un dispositif permettant un débit de fuite régulé précisé par les services techniques de la commune qui devront être informés par le constructeur avant implantation de l'ouvrage.



Article AU 5 - Caractéristique des terrains

Si la construction projetée n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif, la surface, la forme de la parcelle et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement, conformément au schéma général d'assainissement.

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

Toute construction nouvelle doit être édifiée à :

Pour les routes départementales :
- 10 mètres au moins de l'axe de la voie.

Pour les voies communales :
- 6 mètres au moins de l'axe de la voie.

Article AU 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf cas d'implantation en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article AU 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article AU 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments devra être compatible avec la densité préconisée dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Article AU 10 – Hauteur

La hauteur est limitée à 7 mètres.

La hauteur des murs de clôture ne doit pas être supérieure à 1,5 mètres.

Article AU 11 - Aspect extérieur

Toute construction doit, tant par son volume que par son esthétique, s'intégrer au site dans lequel elle est implantée, et en particulier, elle doit être en harmonie avec les constructions existantes.

Les principes généraux suivants doivent être respectés :

- Harmonie des couleurs entre elles et avec le site,
- Les garages et annexes doivent être traités comme l'ensemble de la construction,
- L'aspect des façades doit éviter tout pastiche et imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres ...

Implantation des constructions :

Elles doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

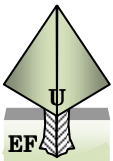
Les modifications de la topographie du terrain seront limitées autant que possible et les mouvements de terres susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti naturel sont interdits : Les terrassements ne sont admis que lorsque le projet de construction est correctement adapté au terrain.

Matériaux :

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être crépis ou enduits (briques, parpaings, plaques de ciment...) est interdit y compris pour les clôtures.

Les couleurs :

Les couleurs des façades devront être dans des teintes similaires à la pierre locale et se référer au nuancier disponible en mairie.



Couvertures :

Dans le cas d'une couverture en tuiles, celles-ci seront dans le ton des toitures traditionnelles. La couleur devra être cohérente avec le nuancier disponible en mairie.

En égout des toitures, en cas de génoises, elles seront constituées au minimum d'une rangée de tuile.

Façades :

Les enseignes, publicités, climatisations, ventilations et réseaux câblés doivent être intégrés dans la composition architecturale de façon à préserver la qualité architecturale des façades.

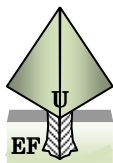
Article AU 12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

Article AU 13 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement de plus de cent mètres carrés doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour huit emplacements.

Un minimum de dix pour cent de la surface du terrain support d'une opération d'aménagement d'ensemble doit être aménagée en espaces communs plantés.



Zone AUt

Zone suffisamment desservie par les équipements publics, urbanisable pendant la durée du PLU pour l'accueil de public dans le cadre de l'hôtellerie de plein air..

Les voies publiques, les réseaux d'eau potable et d'électricité existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour satisfaire les besoins des constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions sont admises soit sous la forme 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.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage industriel, artisanal, agricole et les entrepôts.

Tous types de dépôts.

Les carrières.

Les constructions à usage résidentiel permanent.

Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Sont autorisés à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation :

- les constructions et installations nécessaires aux activités sportives, de loisirs, d'hôtellerie de plein air de taille limitée à moins de 20 emplacements et créant moins de 300m² d'hébergement par secteur identifié, sous réserve d'être compatibles avec le caractère du secteur et notamment après étude des conditions d'insertion paysagère pour les zones incluses dans le périmètre de protection des monuments historiques,

- les équipements d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article AU 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Les accès doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement du PADD.

Article AU 4 - Desserte par les réseaux

L'eau potable :

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

La gestion des eaux usées :

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme au schéma général d'assainissement.

Les eaux pluviales :

Pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation ou maintien de végétation existante notamment) s'imposent afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : bassin de retenue, aire de stationnement inondable, terrasse et toiture végétalisée, chaussée drainante...

Les eaux doivent être ainsi stockées sur la parcelle via un dispositif permettant un débit de fuite régulé précisé par les services techniques de la commune qui devront être informés par le constructeur avant implantation de l'ouvrage.

Article AU 5 - Caractéristique des terrains

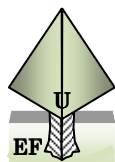
Si la construction projetée n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif, la surface, la forme de la parcelle et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement, conformément au schéma général d'assainissement.

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

Toute construction nouvelle doit être édifiée à :

Pour les voies communales :

- 6 mètres au moins de l'axe de la voie.



Article AU 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf cas d'implantation en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article AU 8 - Implantation des constructions sur une même propriété Non réglementé.

Article AU 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments devra être compatible avec la densité préconisée dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Article AU 10 – Hauteur

La hauteur est limitée à 4 mètres.

La hauteur des murs de clôture ne doit pas être supérieure à 1,5 mètres.

Article AU 11 - Aspect extérieur

Toute construction doit, tant par son volume que par son esthétique, s'intégrer au site dans lequel elle est implantée, et en particulier, elle doit être en harmonie avec les constructions existantes.

Les principes généraux suivants doivent être respectés :

- Harmonie des couleurs entre elles et avec le site,
- L'aspect des façades doit éviter tout pastiche et imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres ...

Implantation des constructions :

Elles doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Les modifications de la topographie du terrain seront limitées autant que possible et les mouvements de terres susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâtiou naturel sont interdits : Les terrassements ne sont admis que lorsque le projet de construction est correctement adapté au terrain.

Matériaux :

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être crépis ou enduits (briques, parpaings, plaques de ciment...) est interdit y compris pour les clôtures.

Les couleurs :

Les couleurs des façades devront être dans des teintes similaires et se référer au nuancier disponible en mairie.

Couvertures :

Dans le cas d'une couverture en tuiles, celles-ci seront dans le ton des toitures traditionnelles. La couleur devra être cohérente avec le nuancier disponible en mairie.

En égot des toitures, en cas de génoises, elles seront constituées au minimum d'une rangée de tuile.

Façades :

Les enseignes, publicités, climatisations, ventilations et réseaux câblés doivent être intégrés dans la composition architecturale de façon à préserver la qualité architecturale des façades.

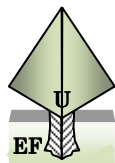
Article AU 12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

Article AU 13 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement de plus de cent mètres carrés doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour huit emplacements.

Un minimum de trente pour cent de la surface du terrain support d'une opération d'aménagement d'ensemble doit être aménagée en espaces communs plantés.



Zone A

Zones, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions non mentionnées à l'article A 2.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de respect de l'article L151_11 du Code de l'Urbanisme.
La réhabilitation et l'extension mesurée (50 % de la surface de plancher initiale pour les habitations dont la surface de plancher initiale est inférieure à 100 m² 30% entre 100 et 200 m² et 15% pour les surfaces de plancher initiales supérieures à 200m²) des bâtiments existants sans changement de destination et intégrant les annexes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article A 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

En cas d'accès dangereux, l'aménagement pourra être refusé.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordable au réseau collectif public.

Concernant les constructions non desservies par le réseau public d'eau potable, les ressources privées destinées à la consommation humaine, autres que celles réservées à l'usage personnel d'une famille, devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale.

Pour les constructions d'habitation à usage unifamiliale, en l'absence de réseau public d'eau potable, une autorisation devra être recueillie auprès de l'autorité sanitaire (ARS).

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol

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

Article A 5 - Caractéristique des terrains

Si la construction projetée n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif, la surface, la forme de la parcelle et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement, conformément au schéma général d'assainissement.

Article A 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

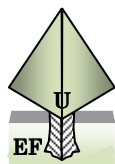
Toute construction nouvelle doit être édifiée à :

Pour les routes départementales : 10 mètres au moins de l'axe de la voie.

Pour les voies communales : 6 mètres au moins de l'axe de la voie.

Les portails et autres modes de fermeture et d'accès des véhicules aux habitations doivent s'implanter à une distance de 5 mètres des limites des voies de desserte ou de l'alignement actuel ou futur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et pour la réhabilitation de bâtiments existants ne respectant pas cette règle.



Article A 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf cas d'implantation en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et pour la réhabilitation de bâtiments existants ne respectant pas cette règle.

Article A 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article A 9 - Emprise au sol

Pour les extensions des bâtiments existants, l'emprise au sol de l'extension ne devra pas excéder 30 % de l'emprise au sol initiale.

Article A 10 – Hauteur

La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 9 mètres pour les hangars agricoles et à 7 mètres pour les autres bâtiments.

Article A 11 - Aspect extérieur

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.

Toute construction doit, tant par son volume que par son esthétique, s'intégrer au site dans lequel elle est implantée, et en particulier, elle doit être en harmonie avec les constructions existantes ou le paysage.

Les principes généraux suivants doivent être respectés :

- Harmonie des couleurs entre elles et avec le site,
- Les garages et annexes doivent être traités comme l'ensemble de la construction,
- L'aspect des façades doit éviter tout pastiche et imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres ...

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être crépis ou enduits (briques, parpaings, plaques de ciment...) est interdit y compris pour les clôtures.

Les couleurs des façades devront être dans des teintes similaires à la pierre locale et se référer au nuancier disponible en mairie.

Couvertures :

Dans le cas d'une couverture en tuiles, celles-ci seront dans le ton des toitures traditionnelles.

La couleur devra être en cohérence avec le nuancier disponible en mairie.

En égot des toitures, les génoises sont constituées au minimum d'une rangée de tuile.

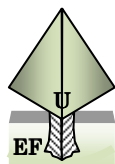
Les enseignes, publicités, climatisations, ventilations et réseaux câblés doivent être intégrés dans la composition architecturale de façon à préserver la qualité architecturale des façades.

Article A 12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

Article A 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.



Zone N

Il s'agit des zones naturelles, équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique.

On distingue une zone NL qui correspond au secteur de loisirs et d'équipements pour l'accueil du public dans le cadre de l'hôtellerie de plein air. Les constructions et installations nécessaires aux activités sportives, de loisirs, d'hôtellerie de plein air et aux équipements d'intérêt collectif y seront ainsi autorisées.

On distingue également un sous secteur Ns, dite «naturelle sensible», qui correspond aux zones qui font l'objet d'une protection spécifique en raison de la qualité du site, des milieux naturels et des paysages.

SECTION 1 -- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations sauf celles prévues à l'article N 2.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

En zone N, sous réserve que ces aménagements ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- La restauration et l'extension (30 % de la surface de plancher initiale) des bâtiments existants sans changement de destination sauf dans la zone Ns ou toute construction est interdite;
- Les constructions à usage d'annexes ou de piscines sous réserve d'être situées à moins de 30 mètres du bâtiment d'habitation principal initial,

En zone N et Ns, sous réserve que ces aménagements ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zone NL, sont autorisés :

- les équipements extérieurs légers pour l'accueil du public.

Article N 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

En cas d'accès dangereux, les aménagements pourront être refusés.

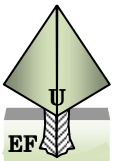
Article N 4 - Desserte par les réseaux

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

Concernant les constructions non desservies par le réseau public d'eau potable, les ressources privées destinées à la consommation humaine, autres que celles réservées à l'usage personnel d'une famille, devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale.

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme au schéma général d'assainissement.



Article N 5 - Caractéristique des terrains

Si la construction projetée n'est pas raccordable au réseau d'assainissement collectif, la surface, la forme de la parcelle et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement.

Article N 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être édifiée à :

Pour les routes départementales :

- 10 mètres au moins de l'axe de la voie.

Pour les voies communales :

- 6 mètres au moins de l'axe de la voie.

Article N 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle sont admis.

Article N 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article N 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article N 10 – Hauteur

La hauteur est limitée à 7 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour les réhabilitations de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 7 mètres.

Article N 11 - Aspect extérieur

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 principes généraux suivants doivent être respectés :

- Harmonie des couleurs entre elles et avec le site,
- Les garages et annexes doivent être traités comme l'ensemble de la construction,
- L'aspect des façades doit éviter tout pastiche et imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres ...

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être crépis ou enduits (briques, parpaings, plaques de ciment...) est interdit y compris pour les clôtures.

Les couleurs des façades devront être dans des teintes similaires à la pierre locale et se référées au nuancier disponible en mairie.

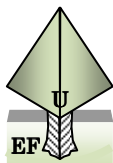
Couvertures :

Dans le cas d'une couverture en tuiles, celles-ci seront dans le ton des toitures traditionnelles.

La couleur devra être cohérente avec le nuancier disponible en mairie.

En égouts des toitures, les génoises sont constituées au minimum d'une rangée de tuile.

Les enseignes, publicités, climatisations, ventilations et réseaux câblés doivent être intégrés dans la composition architecturale de façon à préserver la qualité architecturale des façades.



Article N 12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

Article N 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

