Plan Local d'Urbanisme de MARCORIGNAN (Département de l'Aude)

04 - REGLEMENT

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 11 janvier 2008
1ère révision simplifiée approuvée par délibération du 19 Aout 2008
2ème révision simplifiée prescrite par délibération du 7 décembre 2009 approuvée le 22 septembre 2010

bernard Salauze
Architecte D.P.L.G. - Urbaniste D.U.
Chemin de Cantarane 11200-LEZIGNAN-CORBIERES
Tél : 04.68.27.20.55
Fax : 04.68.27.44.54
e.mail : bernard.salauze@wanadoo.fr

CONTRÔLE DE LEGALITE
24 NOV. 2010
DE...PET

TITRE 1
DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Marcorignan

Article 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1) Les articles L 111.-2, L 111-3-1, L 111-4, L 111-6 , R 111.1 à 3, R 111-4, R 111-15, R 111-21 et R 111-25 du code de l'urbanisme

2) Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan et reportées à titre indicatif sur les documents graphiques concernant les servitudes.

3) Les articles du Code de l'Urbanisme concernant : les périmètres sensibles, le droit de préemption urbain, les zones d'aménagement différées.

4) La loi n° 64.1246 du 16/12/1964 relative à la lutte contre les moustiques, le décret n° 65.1046 du 01/12/1965 et les arrêtés préfectoraux pris en application de cette réglementation.

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

***Nota bene* : Les terrains situés dans des secteurs indexés « i » sont soumis au risque d'inondation. Le règlement particulier du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI) s'y applique. Les pétitionnaires doivent consulter ce document avant d'entreprendre tous travaux.**

Conformément aux article R 123-4 à 8 du code de l'urbanisme, le territoire communal est subdivisé en zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.
Les zones dites "zones U", comprennent les secteurs déjà urbanisés. Y sont rattachés les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
Les zones dites "zones AU" sont celles à urbaniser. Elles comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones dites "zones A" sont celles vouées à l'agriculture. Ce sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Les zones dites "zones N" sont les secteurs à caractère naturels et forestiers de la commune. Equipés ou non, ils sont 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.

Les différentes zones sont divisées en secteurs :

- **Zone U**
- **Secteur a** : Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités commerciales
- **Secteur b** : Il s'agit d'une zone d'habitat de densité moyenne et en ordre continu ou discontinu destinée à accueillir les constructions individuelles.
- **Secteur c :** Il s'agit d'une zone d'habitat récente destinée aux constructions à usage d'habitation, de commerces et de services. Certains secteurs, soumis au risque d'inondation sont indicés « i ».
- **Secteur d** : Il s'agit du secteur partiellement construit, constitué d'anciennes « campagnes » en entrée de ville, côté Névian. Il est destiné à l'habitat résidentiel ou d'accueil touristique. C'est un secteur à assainissement autonome.
- **Secteur e** : Il s'agit d'une zone accueillant des activités anciennes. Le secteur Ue1 est inclus dans le périmètre de protection rapproché due forage des Mailloles. Ce captage ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique par arrêté préfectoral n° 2006-11-2510 du 7 juillet 2006, les installations devront être conformes aux prescriptions de cet arrêté. Certains secteurs, soumis au risque d'inondation sont indicés « i ».
- **Secteur f** : Il s'agit de l'emprise ferroviaire de la ligne Bordeaux-Sète Ce secteur est inclus dans le périmètre de protection rapproché due forage des Mailloles. Ce captage ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique par arrêté préfectoral n° 2006-11-2510 du 7 juillet 2006, les installations et utilisation des sols devront être conformes aux prescriptions de cet arrêté

- **Zone AU, et sous secteurs :** Il s'agit de zones d'urbanisation future pouvant accueillir suivant les secteurs,
- **Secteur 1** : Secteur pouvant accueillir des habitations groupées ou des lotissements à usage d'habitation
- **Secteur 2** : Secteur pouvant accueillir des habitations groupées ou des lotissements à usage d'habitation. Le AU2 est subdivisé en secteurs a, b et c correspondant à des exigences quant à la hauteur qui y est limitée pour une intégration paysagère dans la perception de la ville depuis le sud (route de Narbonne et de Névian) ou pour tenir compte de spécificités telles que l'assainissement individuel.
- **Secteur 3** : Secteur destiné à un aménagement global.
- **Secteur 4** : Secteur destiné à un aménagement global sous forme de zone d'aménagement concerté. La constructibilité est liée au dossier de création de la ZAC. **Secteur 5** : Secteur destiné à des équipements publics funéraires

- **Zone A, et sous secteurs :** partie du territoire communal occupé essentiellement par des exploitations agricoles. Certains secteurs, soumis au risque d'inondation sont indicés « i ».

- **Zone N** : il s'agit d'une zone de protection des sites naturels, des espaces boisés soumis ou non au régime forestier comprenant notamment les espaces improductifs.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Secteur **Nh** : habitat isolé
- Secteur **Nr** : correspond aux cours d'eau pérenne de la commune (Orbieu et Aude)
- Secteur **Np** : protection d'une ancienne décharge brute et des installations sanitaires : station d'épuration des eaux usées.
- Secteur **Npr** : protection rapprochée du forage de Mailloles

Certains secteurs, soumis au risque d'inondation sont indicés « **i** ».

Pour les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, repérés conformément à la légende des documents graphiques, le code de l'urbanisme précise à son article L 130.1 : « *Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article 157 du code forestier (...)* »

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés conformément à la légende des documents graphiques et numérotés ; leur destination, leur superficie et le bénéficiaire sont consignés dans la liste annexée Dl ; les emplacements réservés ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue, comme le précise l'article R 123.32 du code de l'urbanisme relatif à l'acquisition de ces terrains par la collectivité bénéficiaire de l'emplacement réservé.

Les immeubles figurant au plan de zonage comme éléments patrimoniaux, sont soumis aux règles des articles R 421-28 du code de l'urbanisme concernant les démolitions.

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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 pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés est autorisée à l'exception de ceux affectés par un risque naturel prévisible (inondation).

Les postes de transformation, les lignes et les ouvrages techniques sont soumis à déclaration de travaux.

Article 5 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

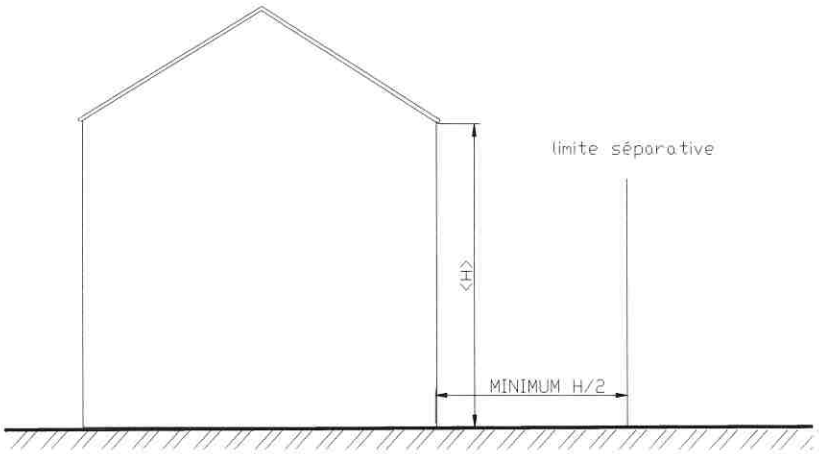
Les règles relatives au C.O.S. et à la hauteur des constructions ne s'appliquent pas aux équipements publics tels que : bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socioculturels ni aux équipements d'infrastructure.

Article 6 - DEFINITIONS

En ce qui concerne les «groupes d'habitations », il s'agit de trois habitations minimum,

situées sur un seul terrain ou des terrains contigus et faisant l'objet d'une même autorisation de construire.

Pour l'application de la règle de distance aux limites séparatives, on peut se référer au croquis :



Article 7 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire obstacle à la recherche architecturale ou technique justifiant d'autres choix que ceux énoncés.

Article 8 - CARACTERISTIQUES DES VOIES

Lorsqu'il est fait référence à l'enclavement des terrains et aux servitudes de passage, il est rappelé que le code civil stipule :

Article 682 Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Article 683 Le passage doit régulièrement être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique.
Néanmoins, il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé.

Article 684 Si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une vente, d'un échange, d'un partage ou de tout autre contrat, le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de ces actes.
Toutefois, dans le cas où un passage suffisant ne pourrait être établi sur les fonds divisés, l'article 682 serait applicable.

Article 685 L'assiette et le mode de servitude de passage pour cause d'enclave sont déterminés par trente ans d'usage continu.
L'action en indemnité, dans le cas prévu par l'article 682, est prescriptible, et le passage peut être continué, quoique l'action en indemnité ne soit plus recevable.

Article 685-1 En cas de cessation de l'enclave et quelle que soit la manière dont l'assiette et le mode de la servitude ont été déterminés, le propriétaire du fonds servant peut, à tout moment, invoquer l'extinction de la servitude si la desserte du fonds dominant est assurée dans les conditions de l'article 682.

A défaut d'accord amiable, cette disparition est constatée par une décision de justice.

Lorsqu'il est fait référence aux voies devant avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, en dehors de toutes prescriptions particulières liées aux installations classées pour l'environnement, aux établissements recevant du public, aux habitations de plus de trois nivaux ... faisant l'objet d'instructions particulières de la part des services compétents, la norme minimale adoptée sera :

1 - Caractéristiques minimales des voies de circulation
- Largeur de la bande de roulement 3 mètres (stationnement exclu)
- Force portante pour un véhicule de 130 kN (dont 40 kN sur l'essieu avant et 90 kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,5 mètres)
- Rayon intérieur des tournants 11 mètres minimum
- Pente inférieure à 15 %
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,5 mètres.

2 - Point de retournement
- Pour les voiries en impasse d'une longueur supérieure à 100 mètres, le projet devra prévoir à l'extrémité de cette voie une zone de retournement utilisable par les véhicules d'incendie. Cette plateforme doit comporter des tournants dont le rayon inférieur doit être égal ou supérieur à 11 mètres et le rayon extérieur égal ou supérieur à 15,5 mètres
- Pour les constructions situées à plus de 80 mètres de l'entrée normale de la parcelle depuis la voie publique, il doit être conservé un accès au bâtiment d'une largeur minimale de 3 mètres, d'une hauteur minimale de 3,5 mètres et d'une surface à la force portante suffisante pour supporter le passage d'un véhicule de lutte contre l'incendie de 13 tonnes.

Article 9 – OBLIGATION DES PROPRIETAIRES

1) Protection incendie

Il est rappelé que le territoire communal est concerné par l'arrêté préfectoral de 1998 sur l'obligation de débroussaillement autour des habitations. L'article L 321-5-3 du code forestier le définit comme suit : *« opérations dont l'objectif est de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies par la réduction des combustibles végétaux en garantissant une rupture de la continuité du couvert végétal et en procédant à l'élagage des sujets maintenus et à l'élimination des rémanents de coupes. »*

L'article 322.3 du code forestier rappelle que dans les zones situées à moins de deux cent mètres de terrains en nature de bois, landes, maquis, garrigues, le débroussaillement et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires :

- Aux abords des constructions, chantiers, travaux, installations de toute nature sur une profondeur de cinquante mètres ainsi que des voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie. Dans ce cas, les travaux sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations et de ses ayants droits et ceci même si la distance de 50 mètres déborde sur la propriété voisine.

- Toutefois, pour les terrains situés dans les zones urbaines (U du PLU), les travaux sont à la charge du propriétaire du terrain et de ses ayants droits.

2) Circulation des eaux

Il est rappelé les obligations des propriétaires découlant du code civil en matière d'eaux :

Article 681 Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin.

Article 640 Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

TITRE 2

DISPOSITIONS PARTICULIERES

ZONE U

Objet de la zone : Il s'agit de la partie urbanisée de Marcorignan, comprenant plusieurs secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

***Nota bene* : Les terrains situés dans les secteurs Uci et Ue2i sont soumis au risque d'inondation. Le règlement particulier du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI) s'y applique. Les pétitionnaires doivent consulter ce document avant d'entreprendre tous travaux.**

Article U 1 : *Occupations et utilisation des sols interdites*

En tous secteurs

- Le stationnement de caravanes isolées
- Les installations et travaux divers : dépôts de véhicules, parcs d'attraction ouverts au public, affouillements et exhaussements du sol
- Les carrières
- Les parcs résidentiels de loisir

En secteur **Ua**

- Les constructions à usage : industriel, ou artisanal non liées à la vie de la zone
- Les installations classées pour la protection de l'environnement

En secteur **Ue1** et **Uf** :

- Tout nouveau forage atteignant l'aquifère du jurassique
- Toute extraction de matériaux et ouverture de carrière
- Toute création ou extension d'installation classée pour la protection de l'environnement
- Tout nouveau dépôt, stockage d'hydrocarbures ou matières dangereuses
- Tout épandage de déjections animales, de boues de stations d'épuration, de matières de vidange
- Toute utilisation de produits phytosanitaires, pesticides, herbicides…
- Tout stockage de déchets y compris inertes

En secteur **Ue2** : les constructions sont limitées aux seuls ouvrages techniques.

Article U 2 : *Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

En tous secteurs, les constructions à usage d'artisanat seront limitées à des activités compatibles

avec la vie de la zone. Leur aspect devra être compatible avec le caractère des lieux environnants. Les accès ne pourront présenter une gêne à la circulation
En secteurs **Ub** et **Uc** :

- Installations classées ne peuvent être autorisées que si elles sont liées à la vie de la zone ou de la ville
- Constructions à usage agricole : elles seront limitées au stockage du matériel à l'exclusion de tout autre usage et leur aspect devra être compatible avec le caractère des lieux environnants. Les accès ne devront présenter aucune gêne à la circulation.

En secteur **Ue 1** : Le stockage d'hydrocarbures ou autres fluides dangereux doit être équipé de cuvettes de rétention.

Article U 3 : *Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

U 3.1 Accès : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et à l'objet de la construction. Cette servitude devra être inscrite à la conservation des hypothèques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

U 3.2 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.

Article U 4 : *Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel*

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable Les branchements ne pourront être effectués qu'après avis des services gestionnaires.

En secteur **Ud**, les dispositifs de traitement des eaux usées devront être conformes à la réglementation et se conformer aux préconisations du schéma d'assainissement. Il ne pourra y avoir de rejet direct dans les ruisseaux.

Dans les autres secteurs, toute construction ou installation devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement des piscines au réseau collectif d'assainissement est interdit.

Toute construction doit être raccordée au réseau collecteur des eaux pluviales. En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent ni faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni générer de nouveaux flux. Les travaux sont à la charge exclusive des propriétaires ou constructeurs.

Le raccordement aux réseaux de distribution publique d'électricité doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courant sur les façades

Les branchements téléphoniques doivent être réalisés en souterrain lorsque les

conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courant sur les façades

Article U 5 : *Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.*

Sans objet

Article U 6 : *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou aux voies privées ouvertes à la circulation publique*

Secteurs **Ua** et **Ub**, les constructions devront être implantées à l'alignement des voies publiques ou des limites s'y substituant. Dans l'éventualité où le bâtiment doit être accolé à une construction existante, il pourra être admis un recul sur cet alignement L'implantation à l'alignement partiel et en retrait partiel de la rue, est également autorisé.

Secteur **Uc**, les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 3 mètres de l'alignement. Cette règle ne s'applique pas aux piscines non couvertes

Secteur **Ud**, non réglementé

Article U 7 : *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Secteur **Ua**, les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Secteur **Ub**, les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite. Aboutissant aux voies

Secteur **Uc**, les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative ou à défaut, la distance par rapport à ces limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

Pour les constructions établies sur des parcelles longeant des ruisseaux, il devra être laissé une bande libre de toute construction de 3 m de largeur, à compter de la crête de talus, afin de ne pas entraver l'accès des engins et personnes nécessaires à l'aménagement et entretien des ruisseaux.

Article U 8 : *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.*

La distance entre deux constructions, annexes comprises, non accolées, sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres

Article U 9 : *Emprise au sol des constructions.*

Non réglementée

Article U 10 : *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur d'une construction ne peut excéder la hauteur moyenne du bâti environnant.

Secteur **Ua**, et **Ub**, la hauteur est limitée à 9 mètres à l'égout de toiture

Secteur **Uc** , la hauteur est limitée à 6,5 mètres, à l'égout de toiture. La hauteur d'une construction sur limite séparative, non adossée à un bâtiment existant est limitée à 4 mètres, sur une longueur de 8 mètres.

Secteur **Ud**, la hauteur est limitée à celle du bâtiment le plus proche sur l'unité

foncière, sinon 6,5 mètres, à l'égout de toiture

Secteur **Ue**, la hauteur totale est limitée à 11 mètres, ouvrages techniques exclus La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Article U 11 : *Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.*

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Dans les secteurs **Ua** et **b**, les interventions sur le bâti ancien doivent concourir au respect de sa typologie.

Toitures : En tous secteurs, les toitures seront de forme simple

Dans les secteurs **Ua** et **Ub**, elles seront couvertes en tuile canal traditionnelles ou de terres cuites de tons mêlés et patinés et en débord de la façade. Dans les autres secteurs, d'autres matériaux pourront être mis en œuvre en fonction du contexte mais présenteront un aspect similaire. Les pentes des toitures devront être comprises entre 28 et 35 % et disposées perpendiculairement à l'axe de la rue. Les ouvertures de toit sont de tendance verticale, au nu de la toiture. Les dispositifs de réception satellitaire seront de couleur, en accord avec celle de la toiture.

Les conduits de cheminée seront rassemblés au maximum, bâtis, à l'exclusion du métal et enduits au mortier de chaux naturelle.

Les débords de toiture et égouts de toit existants seront restaurés ou rebâtis au mortier de chaux, sans apport de gouttières pendantes. L'emploi de génoises préfabriquées est proscrit

Secteurs **Ua** et **Ub**, les crevés de toiture sont proscrits

Façades : En tous secteurs, l'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les couleurs doivent se rapprocher de la pierre locale et des terres végétales. Les éléments de décors et modénature existants devront être conservés ou restaurés.

Secteurs **Ua** et **Ub,** les façades anciennes destinées à être enduites le seront ou à défaut traitées à pierre vue, à l'exclusion de la pierre apparente. Les enduits seront à la chaux, finition taloché. Les dispositifs aéroréfrigérants (climatiseurs) ainsi que les antennes paraboliques ne pourront être disposés en saillie sur rue.

Secteur **Ua**, les enduits seront au mortier de chaux naturelle, mélangés à des sables locaux, de finition taloché fin ou gratté. Les ciments sont proscrits. Les dispositifs de réception satellitaire ne pourront être visibles depuis l'espace public et en covisibilité avec le monument historique.

En secteur **Ue,** l'emploi des tôles galvanisées est interdit. Les matériaux mis en œuvre devront être compatibles avec le caractère des lieux environnants.

Percements : Sur le bâti existant, les encadrements anciens seront conservés ou restaurés. Les nouveaux seront plus hauts que larges et la composition de la façade favorisera l'alignement vertical Les matériaux anciens (pierres, ferroneries…) respectés. Les menuiseries extérieures seront proportionnées à petit bois, de tendance verticale, de couleur en accord avec celle de la façade, à l'exclusion du blanc.

Clôtures : Les murs existants seront rétablis dans leur état d'origine et pourront être doublés d'une haie vive. Les ouvertures qui y seront pratiquées devront conserver ce même aspect notamment par un traitement soigné des angles. En secteur **Uc**, les nouvelles clôtures bâties sur rue seront limitées à 0,6 m de hauteur. Elles pourront être surmontées d'une haie vive ou d'éléments construits assurant une transparence (grille...). La hauteur totale est limitée à 2,2 mètre.

Article U 12 : *Obligations des constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.*

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y

compris les accès.

Secteur **Ua** et **Ub**, l'aménagement de locaux existants ne pourra avoir pour conséquence de supprimer des places de stationnement sans solution de remplacement. Les constructions à usage d'activité (agricole, artisanale…) devront présenter une capacité de stationnement, en dehors de la voie publique, compatible avec leur objet. Le nombre de stationnement à créer sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil, de leur utilisation et du personnel fréquentant quotidiennement l'établissement. Pour tout changement de destination en habitation, une place de stationnement devra être prévue.

Secteur **Uc**, Les constructions à usage d'activité (agricole, artisanale…) devront présenter une capacité de stationnement, en dehors de la voie publique, compatible avec leur objet. Les constructions à usage d'habitation devront comporter au minimum1,5 places de stationnement par logement dont une non close, sur l'unité foncière et accessible depuis la voie publique. Le nombre de stationnement à créer sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil, de leur utilisation et du personnel fréquentant quotidiennement l'établissement.

Dans les lotissements ou groupes d'habitations, il est exigé 1.5 places dont 0.5 banalisé par logement.

Pour la construction de logements à caractère social bénéficiant de financement de l'état, il sera exigé 1 place par logement.

Article U 13 : *Obligations des constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.*

En secteur **Uc**, les espaces libres seront plantés. Ailleurs, non réglementé

Article U 14 : *Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10.*

Secteur **Ua** : non réglementé

Secteur **Ub** : non réglementé

Secteur **Uc :** 0,4

Secteur **Ud** : 0,3

ZONE AU

Objet de la zone : Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, comprenant plusieurs secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter. Les secteurs affectés d'un cœfficient d'occupation des sols nul, ne seront ouverts à la construction qu'après réalisation des équipements.

***Nota bene* : Les terrains situés dans le secteur AUgi sont soumis au risque d'inondation. Le règlement particulier du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI) s'y applique. Les pétitionnaires doivent consulter ce document avant d'entreprendre tous travaux.**

Article AU 1 : *Occupations et utilisations des sols interdites*

- Les constructions à usage : industriel, agricole liées à l'élevage, artisanales non liées à la vie de la zone ou du village
- Les installations classées non liées à la vie de la zone
- Le stationnement de caravanes et l'installation d'habitations légères de loisir en dehors des terrains aménagés à cet effet.
- Les installations et travaux divers : dépôts de véhicules, parcs d'attraction ouverts au public, affouillements et exhaussements du sol
- Les carrières
- En secteur AUgi, toute occupation ou travaux étrangers à l'objet de la zone : aménagement d'un équipement sportif et ses annexes.

Article AU 2 : *Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

- Constructions à usage agricole : Elles seront limitées au stockage du matériel à l'exclusion de tout autre usage et leur aspect devra être compatible avec le caractère des lieux environnants. Les accès ne devront présenter aucune gêne à la circulation.
- Constructions à usage d'artisanat : Elles seront limitées à des activités compatibles avec la vie de la zone.
- En tous secteurs, les constructions individuelles devront être implantées de manière à ne pas gêner l'implantation d'autres constructions sur le terrain.
- Les secteurs **AU 3** et **4** feront l'objet d'une opération d'aménagement globale du secteur. Les constructions et installations seront inscrites dans un plan de composition du secteur, défini au permis d'aménager. Ils comprendront un minimum de 10 % de logements à caractère social bénéficiant de financement de l'état.

Article AU 3 : *Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

AU 3.1 Accès : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne

produise une servitude de passage suffisante à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et à l'objet de la construction. Cette servitude devra être inscrite à la conservation des hypothèques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et assurer le maximum de dégagement visuel.

AU 3.2 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.

En secteur **AU 5**, Toute opération visant l'aménagement global de la zone devra faire l'objet d'un accès direct à la voirie départementale, en concertation avec son gestionnaire.

Article AU 4 : *Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel*

Dans le secteur **AU2 c**, les habitations seront munies de dispositifs d'assainissement autonomes, conformément au schéma d'assainissement.

Dans tous les secteurs, les constructions devront être desservies par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et d'électricité.

Article AU 5 : *Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.*

Sans objet

Article AU 6 : *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Dans les secteurs :

AU 1 : 3 mètres minimum de l'alignement
AU 2 : 4 mètres minimum de l'alignement
AU 3 et **4** : non réglementé
AU 5 : Non réglementé

Article AU 7 : *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Dans les secteur **AU 1** et **2** : les constructions pourront être implantées soit en limite séparative par leurs annexes (garages) soit à une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.

Dans les secteurs **AU 3** et **4, l**e plan de composition des secteurs précisera les modalités d'insertion du bâti

Article AU 8 : *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.*

En tous secteurs : 3 mètres

Article AU 9 : *Emprise au sol des constructions.*

Non réglementé

Article AU 10 : *Hauteur maximale des constructions.*

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel, au centre de la construction projetée.

En tous secteur, la hauteur d'une construction sur limite séparative, non adossée à un bâtiment existant est limitée à 4 mètres.

Dans le secteur **AU 1** : 8 m au faîtage.
Dans le secteur **AU 2a** : 7,5 m au faîtage
Dans le secteur **AU 2 b** : 5,5 m au faîtage
Dans le secteur **AU 2 c** : 6,5 m à l'égout de toiture
Dans les secteurs **AU 3** et **4,** non réglementé
Dans le secteur **AU 5** : 7 mètres au faîtage
Dans le secteur **AUgi** : non réglementé

Article AU 11 : *Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.*

En tous secteurs, les clôtures bâties sur rue seront limitées à 0,60 m de hauteur. Elles pourront être surmontées d'une haie vive ou d'éléments construits assurant une transparence (grille, claustra…). La hauteur totale est limitée à 2,2 mètres.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinant du site et des paysages. Notamment, les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Les toitures seront de forme simple, couvertures devront être en tuile canal traditionnelles ou de terres cuites de tons mêlés et patinés. Les pentes des toitures devront être comprises entre 28 et 35 % et disposées perpendiculairement à l'axe de la rue.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les enduits seront de tonalité sourde, en accord avec la pierre locale. La finition sera lissée taloché fin.

Article AU 12 : *Obligations des constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.*

Les constructions à usage d'activité (agricole, artisanale, établissement ou équipement public, etc.) devront présenter une capacité de stationnement, en dehors de la voie publique, compatible avec leur objet

Les constructions à usage d'habitation individuelle devront comporter au minimum 1,5 places de stationnement par logement, dont au minimum 1, non close accessible de la voie publique.

Dans les lotissements ou groupes d'habitation, il est exigé 1.5 places dont 0.5 banalisé par logement pour les lotissements ou groupes d'habitations

Pour la construction de logements à caractère social bénéficiant de financement de l'état, il sera exigé 1 place par logement.

Article AU 13 : *Obligations des constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.*

Dans les lotissements, groupes d'habitation, et équipements publics, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 3 places. Les voies internes devront également être plantées à l'alignement.

En secteur **AU 5**, des haies devront être plantées sur les limites séparatives.

Article AU 14 : *Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10.*

Secteurs **AU 1** : le C.O.S. est limité à 0,5
Secteur **AU 2a** : le C.O.S. est égal à 0.4
Secteurs **AU 2b** : le C.O.S. est égal à 0.3
Secteur **AU 2c** : le C.O.S. est égal à 0,3
Secteur **AU 3** : le C.O.S. est limité à Ø
Secteurs **AU 4** : le C.O.S. est égal à Ø
Secteurs **AU 5** : non réglementé
Secteur **AUgi** : non réglementé

ZONE A

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

Article A 1 : *Occupations et utilisation des sols interdites.*

- Les constructions à usage industriel.
- Les parcs résidentiels de loisir
- Les installations classées non liées à la vie de la zone
- Le stationnement de caravanes isolées
- Les terrains de camping et les aires de stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet
- Les installations et travaux divers : dépôts de véhicules, parcs d'attraction ouverts au public, affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à l'aménagement des lieux publics
- Les carrières

Article A 2 : *Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

En tous secteurs, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de zone

En tous secteurs, les constructions ne pourront être autorisées que dans le cadre du développement d'une exploitation agricole.

Les constructions nouvelles ne pourront être autorisées que dans le cadre d'une exploitation agricole. Les logements ne pourront être autorisées que s'ils sont liés et nécessaires au besoin de l'activité et que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant entre l'exploitation et l'habitat, en fonction de la nature de l'activité. Les locaux liés à la vente, l'exposition et la dégustation des produits de l'exploitation seront en continuité avec les productions de l'exploitation agricole. Le stockage d'hydrocarbures liquides ne peut excéder 5 000 litres, dans des cuves aériennes munies d'une cuvette de rétention. Le stockage de produits phytosanitaires et engrais ne peut être réalisé qu'à l'intérieur d'un local, sur une aire étanche.

Les constructions à usage d'abri pour animaux, non liés à une exploitation agricole, seront autorisées pour répondre aux exigences des articles L 214-1 et 2 du code rural. Elles ne pourront être installées à moins de 50 mètres de la limite des zones constructibles ou des habitations existantes. et seront limitées à 20 m² de surface hors œuvre brute.

Est autorisée la restauration des bâtiments anciens, sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

***Nota bene* : Les terrains situés dans les secteurs Ai, sont soumis au risque d'inondation. Le règlement particulier du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI) s'y applique. Les pétitionnaires doivent consulter ce document avant d'entreprendre tous travaux.**

Article A 3 : *Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

A 3.1 Accès : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et à l'objet de la construction. Cette servitude devra être inscrite à la conservation des hypothèques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

A 3.2 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.

Article A 4 : *Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel*

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, il convient que la ressource autonome disponible respecte les dispositions de la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les dispositifs de traitement des eaux usées devront être conformes à la réglementation et se conformer aux préconisations du schéma d'assainissement. Il ne pourra y avoir de rejet direct dans les ruisseaux. Les pétitionnaires devront produire une étude de sol déterminant la filière la plus adaptée et les conditions d'exécution

Article A 5 : *Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.*

Non réglementé.

Article A 6 : *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Par rapport à l'axe de la RD 607 : 35 mètres pour les bâtiments d'habitation et 25 mètres les autres.

Par rapport aux autres routes départementales : 15 mètres à l'axe

Ailleurs (vois communales ou privées ouvertes à la circulation publique): 5 mètres à l'alignement.

Article A 7 : *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

5 mètres,

Article A 8 : *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.*

5 mètres

Article A 9 : *Emprise au sol des constructions.*

Non réglementé

Article A 10 : *Hauteur maximale des constructions.*

La hauteur d'une construction ne peut excéder la hauteur moyenne du bâti environnant.

Article A 11 : *Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11.*

En tous secteurs, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit ainsi que l'emploi de tôles galvanisées.

Les couvertures seront réalisées en tuile canal ou en matériaux d'aspect similaire. L'orientation des bâtiments privilégiera la vue des façades sur celle des pignons, depuis les voies de circulation.

La restauration des bâtiments anciens visés à l'article A 2 du présent règlement devra respecter la volumétrie d'origine et être réalisée à l'aide des matériaux traditionnels. La réhabilitation des autres bâtiments existants devra respecter les mêmes principes.

Article A 12 : *Obligation des constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement*

Les constructeurs devront prendre toutes dispositions pour assurer le stationnement et la manoeuvre des véhicules et machines en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

Article A 13 : *Obligations des constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.*

Les pétitionnaires devront créer des masques végétalisé autour des constructions.

Article A 14 : *Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10.*

Non réglementé,

ZONE N

Objet de la zone : Il s'agit des secteurs de la commune non équipés 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 sous-secteur Nh comprend des habitations éparses existantes.

Article N 1 : *Occupations et utilisation des sols interdites*

En tous secteurs

- Les bâtiments à usage agricole ou d'activité.
- Les lotissements et groupes d'habitation
- La création de nouveaux logements
- Les parcs résidentiels de loisir
- Le stationnement de caravanes et mobil home isolées
- Les terrains de camping et les aires de stationnement de caravanes
- Les installations et travaux divers : dépôts de véhicules, parcs d'attraction ouverts au public, affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux destinés à la protection des forêts contre l'incendie
- Tout nouveau forage susceptible d'atteindre l'aquifère du jurassique
- Toute extraction de matériaux et ouverture de carrière
- Toute création ou extension d'installation classée pour la protection de l'environnement
- Tout dépôt, stockage d'hydrocarbures ou matières dangereuses
- Tout épandage de déjections animales, de boues de stations d'épuration, de matières de vidange
- Toute utilisation de produits phytosanitaires, pesticides, herbicides…
- Tout stockage de déchets y compris inertes

En secteur **Np :** tous travaux et toutes constructions non liés à l'évolution du secteur conformément à la réglementation en vigueur

Article N 2 : *Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

En tout secteur :

Les forages et puits devront être déclarés, réalisés et aménagés comme des captages d'alimentation en eau publique, conformément à la réglementation : arrêté préfectoral 2002-5160 du 31 janvier 2003 et article L 1321-7 du code de la Santé Publique.

Est autorisée la restauration des bâtiments anciens, sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

- En secteur **Nh**, l'extension des bâtiments existants est limitée à 30 % de la surface hors œuvre nette existante à la publication du plan local d'urbanisme. La surface des locaux techniques des piscines est limitée à 10 m² de surface hors œuvre brute.

- En secteur Nr, toute construction ou tout travaux est soumis à autorisation particulière dans le cadre des lois régissant les cours d'eau.

Nota bene : **Les terrains situés dans les secteurs Nhi, sont soumis au risque d'inondation. Le règlement particulier du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI) s'y applique. Les pétitionnaires doivent consulter ce document avant d'entreprendre tous travaux.**

Article N 3 : *Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

A 3.1 Accès : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et à l'objet de la construction. Cette servitude devra être inscrite à la conservation des hypothèques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

A 3.2 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.

Article N 4 : *Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel*

En secteur **Nh**, les dispositifs de traitement des eaux usées devront être conformes à la réglementation et se conformer aux préconisations du schéma d'assainissement. Il ne pourra y avoir de rejet direct dans les ruisseaux.

Dans les autres secteurs, sans objet

Article N 5 : *Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.*

Sans objet

Article N 6 : *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Non réglementé

Article N 7 : *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Non réglementé

Article N 8 : *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.*

Non réglementé

Article N 9 : *Emprise au sol des constructions.*

Non réglementé

Article N 10 : *Hauteur maximale des constructions.*

Non réglementé

Article N 11 : *Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.*

L'aspect des constructions devra être compatible avec le caractère des lieux environnants. Les opérations de réhabilitation devront être menées dans le respect des matériaux traditionnels et des volumes d'origine.

Les toitures seront couvertes en tuile canal traditionnelles ou de terres cuites de tons mêlés et patinés et en débord de la façade.

Les façades seront enduites ou à défaut traitées à pierre vue. Les enduits de façade seront de couleur ocre jaune, beige rosé, ton pierre.

Article N 12 : *Obligation des constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement*

Les constructeurs devront prendre toutes dispositions pour assurer le stationnement en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

Article N 13 : *Obligations des constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.*

Non réglementé

Article N 14 : *Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10.*

Non réglementé