

DAVAYAT

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3

Règlement

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

Délibération du Conseil Municipal du
16/02/2007

MODIFICATIONS - REVISIONS PARTIELLES - MISES A JOUR

1- Modification n°1
Approuvée le 28/05/2009

2- Modification n°2
Approuvée le 11/05/2010

3- Modification n°3
Approuvée le 20/12/2012

SOMMAIRE

.TITRE I	
Dispositions Générales	2
.TITRE II	
Zones Urbaines	9
.TITRE III	
Zones à Urbaniser	22
.TITRE IV	
Zones Agricoles	27
.TITRE V	
Zones Naturelles	31
.ANNEXES	35

.TITRE I

Dispositions Générales

ARTICLE 1er - CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de DAVAYAT.

Il est susceptible de cesser de s'appliquer (sauf en matière d'espaces boisés classés) dans le périmètre d'une opération d'aménagement dotée d'un règlement particulier et approuvé.

Le règlement peut être modifié ou révisé dans le cadre de la modification ou de la révision du plan local d'urbanisme. En revanche, il ne peut être abrogé.

En cas d'annulation partielle ou totale du PLU, et notamment du règlement, c'est en principe le document approuvé qui lui est immédiatement antérieur qui redeviendra applicable durant le délai d'élaboration du nouveau PLU.

ARTICLE 2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

2.1 REGLES RELATIVES AU PRINCIPE DE L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE OU D'AMENAGER.

Article R 111.1 du code de l'urbanisme

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

2.1.1. REGLES GENERALES D'URBANISME S'APPLIQUANT AU TERRITOIRE COMMUNAL

Bien que la commune soit pourvue d'un Plan Local d'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Article *R111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article *R111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R*111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article *R111-21

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

2.1.2 REGLES RELATIVES AUX LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

- La Loi N° 2000-1208 du 13 décembre 2000 (loi SRU) et la loi 2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi Urbanisme et Habitat déterminent le principe général d'équilibre entre la protection et le développement des aménagements (limitation de l'utilisation de l'espace pour préserver les activités agricoles, protéger les espaces forestiers, les sites et paysages naturels ou urbains, prévenir les risques naturels ou technologiques, tout en prévoyant suffisamment d'espaces constructibles pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat et d'activités économiques et d'intérêt général).

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130.6 et R.130.13 à R.130.24 du code de l'urbanisme.

2.1.3 REGLES RELATIVES AU SURSIS A STATUER (ARTICLES L.1 11-7 ET L.1 11-8)

Le sursis à statuer peut être opposé à toute demande d'autorisation concernant des travaux, des constructions ou installations:

- dès l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération lorsque l'objet de la demande d'autorisation concerne un terrain compris dans cette opération (L. 111-9);
- lorsque l'objet de la demande d'autorisation risquerait de compromettre ou de rendre plus onéreuse:
 - l'exécution de travaux publics, dès lors que l'étude d'un tel projet a été prise en considération et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (L.111-10);
 - l'exécution future du Plan Local d'Urbanisme lorsque sa révision a été ordonnée (L.123-5, premier alinéa).

2.1.4 OPERATIONS D'UTILITE PUBLIQUE

Dès la publication de l'acte déclarant une opération d'utilité publique, le permis de construire peut être refusé pour des travaux ou des constructions à réaliser sur les terrains compris dans l'opération (L.421-4).

Antérieurement à cette publication, la faculté d'opposer un sursis à statuer est ouverte, conformément aux dispositions de la sous-section 2.1.4 ci-dessus.

2.2. PARTICIPATIONS DES CONSTRUCTEURS ET DES LOTISSEURS

Le régime des diverses participations susceptibles d'être exigées de la part des constructeurs et des lotisseurs résulte des dispositions des articles L.332-11-1 à L.332-11-2.

Le régime prévoit :

- de la part du propriétaire ou du lotisseur la Participation aux Voies et Réseaux (PVR) en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont rattachés.

Le conseil municipal arrête la part du coût mise à la charge des propriétaires riverains.

- le Projet Urbain Partenarial (PUP)
- la réalisation d'équipements propres (L.332-15).
- le versement de la redevance archéologique préventive (Art. L.524-2 du Code du Patrimoine).

Parmi les contributions recensées à l'article L.332-6-1, il faut mentionner la possibilité éventuelle d'une participation pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels, visés à l'article L.332-8.

2.3 DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINES UTILISATIONS OU OCCUPATIONS DU SOL

APPLICATION DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS :

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) indique que la commune est concernée par:

- le risque sismique (zone 1a de sismicité faible)
 - le risque inondation sur la vallée du Chambaron (bassin versant 29 km²), pente moyenne : 3,6 %, caractéristiques confirmant la potentialité de crue largement débordante au niveau du village.
- a - Risque sismique.

La commune est concernée par un faible risque sismique (zone de séismicité la décret du 14 mai 1991) et doit donc respecter des règles de constructions adaptées (arrêté du 29 mai 1997)

b - Risque inondation

Les objectifs de l'Etat en matière de prévention des inondations visent à contrôler les implantations humaines dans les zones inondables en interdisant toute nouvelle construction si la sécurité publique n'est pas assurée, en les limitant dans les autres zones et en préservant les capacités d'écoulement et d'expansion des crues tout en sauvegardant l'équilibre du milieu et la qualité des paysages.

D'autre part la commune est concernée par des risques de mouvement de terrain (A.P. 06/00097 du 03/01/2006 de reconnaissance de l'état de catastrophes naturelles).

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.1 CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 3

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines (suffisamment équipées pour y admettre immédiatement des constructions) et en zones naturelles (espaces à vocation agricole ou à protéger à un titre quelconque, généralement peu ou non équipés).

Chaque zone (qui peut contenir différents secteurs) est dotée d'un règlement propre. Toutefois, certaines règles communes en tout ou partie à ces zones, sont mentionnées aux sections 3.2 et 3.3 du présent article.

3.1.1 ZONES URBAINES

Zones actuellement urbanisées ;

- Zone Ua, zone centrale du bourg ancien,
- Zone Ub, zone d'extension urbaine pavillonnaire de forte densité avec assainissement collectif.
- Zone Uc, zone de densité moyenne de type pavillonnaire ; assainissement collectif inexistant.

Zones d'urbanisation future ;

- Zone AUb, zone d'urbanisation future à court terme destinée à recevoir de l'habitat et des services soumises à Orientations d'Aménagement et de Programmation

3.1.2 ZONES AGRICOLES

- Zone A , zone agricole strictement protégée.
 - un sous-secteur Anc, agricole non constructible.

3.1.3 ZONES NATURELLES

- Zone N, zone naturelle de protection de sites, avec :
 - un sous secteur Nh (Naturel habité)
 - un sous-secteur Nj, pour les jardins,

3.1.4 EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés figurent sur le plan de zonage. Leur liste, mentionnant l'affectation, la longueur ou superficie et la collectivité bénéficiaire, figure dans un document annexe spécifique du PLU.

DISPOSITIONS INTERESSANT L'ENSEMBLE DES ZONES

3.2.1 CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT DE ZONE

Le règlement de zone s'applique à tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol faisant l'objet d'un régime d'autorisation ou d'un contrôle réglementaire, au titre du code de l'urbanisme, à savoir:

- les constructions de bâtiments (quels que soient leur nature et leur usage) ainsi que les extensions de ceux-ci en plan horizontal ou vertical (y compris les bâtiments à usage d'activités relevant de la législation sur les installations classées) soumis au permis de construire (L.421-1 et R.421-1 et suivants);
- les constructions et ouvrages exemptés du permis de construire, soumis à déclaration de travaux (L.422-2 et R.422-2 et suivants) ;
- les lotissements (L.315-1-1 et R..315-1 et suivants) ;
- les déclarations de clôture (L.441-1 et R.441-1 et suivants);
- les terrains aménagés pour le camping, le caravanage ((L.443-1 et R.443-7 et suivants);
- les installations et travaux divers -parcs d'attraction, aires de jeux, de sports et de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol (L.442-1 et R.442-1 et suivants) ;
- les coupes et abattages d'arbres, les défrichements dans les espaces boisés classés non soumis au régime forestier -dont l'autorisation doit être obtenue préalablement à toute autorisation d'occupation du sol- (L.130-1) - (R.311-1 du code forestier);
- les démolitions (L.430-2 et R.430-1 et suivants) (dans les secteurs définis à l'article. L.430-1).

Il est en outre rappelé que les travaux ne donnant pas lieu à autorisation à l'un des titres mentionnés ci-dessus ne dispensent pas leur bénéficiaire du respect des normes contenues dans le règlement de zone (implantation, aspect, aires de stationnement...).

3.2.2 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz,...) de télédiffusion, de radiodiffusion de télécommunications et de distribution d'eau et d'assainissement, ne sont pas soumises aux règles figurant aux articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14 du règlement de zone. Ces ouvrages dont la surface n'excède pas 20 m² et la hauteur est inférieure à 3 mètres sont soumis à une déclaration préalable exemptée du permis de construire.

Les pylônes et poteaux de plus de 3 mètres sont autorisés sous condition.

Ils peuvent être implantés:

- soit à l'alignement (ou à la limite de fait d'une voie privée)
- soit en retrait, à la condition de respecter une marge d'isolement de 1 mètre minimum par rapport à une construction existante sur le terrain

Au delà de 20 m² de surface et d'une hauteur supérieure à 3 mètres, les équipements publics sont soumis aux normes applicables à toutes les constructions (articles 5 à 14).

3.2.3 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES ANTERIEUREMENT A L'ENTREE EN VIGUEUR DU PLU

A. Bâtiment non conforme au règlement de la zone à la date de publication du PLU:

Si ce sont les règles des articles 1 et 2 qui sont en cause, le permis de construire ne peut être accordé que :

- pour un changement de destination (accompagné ou non d'extension)
- vers une utilisation autorisée à l'article 2.
- pour des travaux qui ont pour objet d'assurer la solidité, d'améliorer l'aspect des constructions existantes et (ou) de permettre une faible extension du bâti existant destinée à rendre mieux habitable ou à améliorer les conditions d'exercice d'une activité ainsi que les conditions de sécurité de celle-ci. Ces dispositions s'appliquent sous réserve que l'affectation du bâtiment existant soit effective à la date de publication du PLU et que les travaux ne soient pas de nature à aggraver la non conformité du bâtiment.
- Si la non conformité tient aux conditions de l'occupation des sols (articles 3 à 13) le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux ayant pour conséquence de rendre le bâtiment plus conforme aux règles applicables, ou étant sans effet sur l'application de ces règles.

B. Bâtiment détruit lors d'un sinistre:

La reconstruction d'un bâtiment à la suite d'un sinistre (qu'elle soit partielle ou totale) peut être autorisée si son propriétaire lors du sinistre ou ses ayants droit à titre gratuit procèdent au dépôt d'une demande de permis de construire visant la reconstruction, sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination, dans des conditions de surface développée hors œuvre correspondant à celle du bâtiment détruit.

N'est pas considéré comme sinistre pour l'application de l'alinéa précédent, la ruine totale ou partielle d'un bâtiment consécutive à la vétusté de celui-ci.

L'autorisation de reconstruire ne peut en principe être autorisée que sous réserve du respect des règles d'implantation et de hauteur sauf si ces dernières ne permettraient pas la reconstitution de la surface développée hors œuvre antécédente. En tout état de cause, il ne sera pas fait application des dispositions relatives aux caractéristiques du terrain et au coefficient d'occupation du sol.

3.2.4 LES ANNEXES (VOIR DEFINITION AU LEXIQUE, TITRE 5)

Sur les parcelles supportant déjà un bâtiment, et sous réserve des dispositions de l'article 8 du règlement de zone, la construction d'une annexe peut être autorisée pour une surface n'excédant pas 20 m², avec une hauteur maximale de 4 m.

Les projets de construction visant l'une des utilisations définies comme annexe, dont la superficie excède 20 m², ne bénéficieront plus des dispositions spécifiques aux annexes, mais seront soumises aux règles communes aux autres constructions.

3.2.5 LA DEFINITION ET LES DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX AIRES DE STATIONNEMENT

Si le pétitionnaire ne peut techniquement satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement, il peut:

- soit en être tenu quitte en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme (participation ou justification d'une concession à long terme dans un parc existant);
- soit réaliser les aires de stationnement sur un autre terrain compris dans un rayon de 200 m du lieu de la construction.

3.3 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES NATURELLES

VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Le sol de la commune contient des vestiges archéologiques connus et en recèle probablement d'autres inconnus à ce jour. En application des dispositions du livre V du code du patrimoine : les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement sont susceptibles d'être conditionnés à l'accomplissement de mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ; ces mesures sont prescrites par le Préfet de Région.

Toute découverte fortuite doit être signalée sans délai au service régional de l'archéologie (DRAC Auvergne) conformément à l'article L 531-14 du Code du Patrimoine.

ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES

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

.TITRE II

Zones Urbaines

Ua |

Ub |

Ui |

ZONE URBAINE : Ua

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

sont interdits:

- les constructions, extensions et changements de destination à vocation industrielle, agricole ou forestière ;
- les constructions à usage d'activité ne répondant pas aux conditions édictées à l'article Ua 2;
- les carrières et gravières;
- les dépôts de déchets, de quelque nature que ce soit;
- les affouillements du sol non liés à une opération autorisée, à des travaux publics ou des travaux d'intérêt général.

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont notamment admises les constructions et reconstructions, à l'identique, à usage d'habitation et annexes, de commerces, de bureaux, de services et d'artisanat.

Toutefois, lorsqu'une activité admise relèvera parallèlement de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, elle devra satisfaire aux conditions cumulatives suivantes:

- présenter le caractère d'un service nécessaire à la vie courante des habitants de la zone,
- n'entraîner aucune incommodité pour le voisinage, aucune insalubrité en cas d'accident ou de dysfonctionnement, ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

A - Accès –

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé. Dans le second cas, le passage aménagé ne pourra excéder 50 mètres de longueur. La largeur de son emprise sera de 3,50 m minimum et il devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir. Ils ne doivent pas constituer de gêne pour la circulation.

B - Voirie –

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**A - Eau potable –**

Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public.

a - Eaux usées –

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de pré traitement.

b - Eaux pluviales –

En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer l'écoulement contrôlé de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

c - Autres réseaux –

Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, sera réalisée par réseau souterrain.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

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

L'implantation des bâtiments est à l'alignement. Dans le cas d'extension de bâtiments édifiés en retrait, le recul est autorisé, l'alignement étant maintenu par la création d'un mur-bahut.

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

L'implantation des bâtiments doit se faire sur l'une au moins des limites séparatives.

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

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 8 m à l'égout de toiture.

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1,80 mètre.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS –CLOTURES

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage environnant.

I – BATIMENTS

Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.

Les travaux sur des bâtiments anciens devront en respecter le caractère traditionnel.

Les volumes devront être simples et l'ensemble des façades et pignons traité de façon homogène.

Pour le bourg : les ouvertures devront présenter une nette verticalité et respecter l'ordonnement d'origine des façades, les fenêtres devront être de type ouvrant à la française, et les volets de type battant

Les pentes de toitures devront être comprises entre 35% et 65% suivant le matériau utilisé. Des pentes plus faibles ou des toits terrasses sont tolérés sur 25% maximum de la surface totale.

L'orientation des implantations et des faîtages devra être choisie en tenant compte de l'environnement bâti afin d'en assurer la continuité.

Les couvertures seront réalisées en tuiles creuses ou à emboîtement à onde forte de couleur rouge uniforme teintées dans la masse, sauf pour les bâtiments à l'origine édifiés dans un autre matériau et sauf prescription de l'Architecte des Bâtiments de France dans les périmètres concernés.

Les matériaux destinés à être enduits seront obligatoirement recouverts par des enduits à base de chaux et de finition gratté fin, taloché, ou projeté fin, dans des teintes similaires à celles des bâtiments anciens.

Les panneaux solaires sont autorisés. Ils devront être intégrés au toit de la construction ou parallèles à la ligne de toit.

Les Toitures végétalisées sont autorisées.

II – CLOTURES

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur bahut de 1,80 m maximum en maçonnerie enduit de façon uniforme couleur ocre ou gris,
- soit d'un muret bas surmonté d'une grille ou d'un grillage. Les murs anciens, s'ils existent peuvent être conservés.

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il sera demandé au minimum:

- 1 emplacement pour 25 m² de surface de vente;
- 1 emplacement pour 50 m² de surface de plancher affectée aux autres activités.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet d'en changer la destination, des emplacements de stationnement pourront être demandés en application des normes ci-dessus.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE URBAINE : Ub

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

sont interdits:

- les constructions, extensions et changements de destination à vocation industrielle, agricole ou forestière ;
- les constructions à usage d'activité ne répondant pas aux conditions édictées à l'article Ub 2 ;
- les carrières et gravières;
- les dépôts de déchets, de quelque nature que ce soit;
- les affouillements du sol non liés à une opération autorisée, à des travaux publics ou des travaux d'intérêt général.

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont notamment admises les constructions et reconstructions, à l'identique, à usage d'habitation et annexes, de commerces, de bureaux, de services et d'artisanat et l'extension d'activités existantes.

Toutefois, lorsqu'une activité admise relèvera parallèlement de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, elle devra satisfaire aux conditions cumulatives suivantes:

- présenter le caractère d'un service nécessaire à la vie courante des habitants de la zone,
- n'entraîner aucune incommodité pour le voisinage, aucune insalubrité en cas d'accident ou de dysfonctionnement, ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Sont autorisées les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le sous-secteur Ubi est soumis aux servitudes des zones inondables de la Danade et du Chambaron.

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

A - Accès –

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé. Dans le second cas, le passage aménagé ne pourra excéder 50 mètres de longueur. La largeur de son emprise sera de 3,50 m minimum, ou de 5 m si elle dessert plusieurs logements.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir. Ils ne doivent pas constituer de gêne pour la circulation. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'autorisation de sortie se fera sur la voie offrant le moins de gêne.

B - Voirie –

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**A - Eau potable –**

Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public.

B - Assainissement –

Toute construction nouvelle doit être équipée en réseau séparatif jusqu'en limite de propriété et respecter le schéma directeur d'assainissement.

a -Eaux usées –

Si l'assainissement collectif n'existe pas, l'assainissement non collectif doit être conforme aux prescriptions édictées par le Schéma Directeur d'Assainissement et réalisé suivant les règles de l'art.

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de pré traitement.

b -Eaux pluviales –

En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer l'écoulement contrôlé de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

C -Autres réseaux –

Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, sera réalisée par réseau souterrain.

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

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

Le recul par rapport à la voie publique sera **de 5m minimum**.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation pourra être réalisée en limite.

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

La construction pourra être édifiée en limite séparative ou avec un retrait minimum de deux mètres.

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

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 8 m du sol existant à l'égout de toiture.

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1,80 mètres.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les constructions et installations publiques ou d'intérêt collectifs, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS –CLOTURES

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage environnant.

Les modelés de sol ne pourront pas dépasser de plus de 10% la dénivelée naturelle du terrain, sans pouvoir dépasser la hauteur totale de 1,50 m.

I – BATIMENTS

Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.

Les travaux sur des bâtiments anciens devront en respecter le caractère traditionnel.

Les volumes devront être simples et l'ensemble des façades et pignons traité de façon homogène.

Les pentes de toitures devront être comprises entre 35% et 65% suivant le matériau utilisé. Des pentes plus faibles ou des toits terrasses sont tolérés sur 25% maximum de la surface totale.

Les couvertures seront réalisées en tuiles de couleur rouge uniforme teintées dans la masse, sauf pour les bâtiments à l'origine édifiés dans un autre matériau.

Les toitures des verandas seront en verre ou en tuile rouge.

Les panneaux solaires sont autorisés. Ils devront être intégrés au toit de la construction ou parallèles à la ligne de toit.

Les Toitures végétalisées sont autorisées.

Dans le secteur Ubi le premier plancher habitable sera situé à 0,20 m minimum au-dessus du niveau du terrain naturel.

II – CLOTURES

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur bahut de 1,80 m maximum en maçonnerie enduit de façon uniforme couleur ocre ou gris,
- soit d'un muret bas surmonté d'une grille ou d'un grillage. Les murs anciens, s'ils existent peuvent être conservés.

Les haies arbustives devront être composées d'essences variées.

Le long de la rue du Château, le mur de clôture existant sera conservé.

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il sera demandé au minimum:

- 2 places par logement;
- 1 emplacement pour 25 m² de surface de vente;
- 1 emplacement pour 50 m² de surface de plancher affectée aux autres activités.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet d'en changer la destination, des emplacements de stationnement pourront être demandés en application des normes ci-dessus.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,40.

Pour les artisans et commerçants ce coefficient pourra être porté à 0,50 en fonction des contraintes de l'activité proposée

ZONE URBAINE : Uc

ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

sont interdits:

- les constructions, extensions et changements de destination à vocation industrielle agricole ou forestière;
- les constructions à usage d'activité ne répondant pas aux conditions édictées à l'article Uc 2;
- les carrières et gravières,
- les dépôts de tous déchets, de quelque nature que ce soit,
- les affouillements du sol non liés à une opération autorisée, à des travaux publics ou des travaux d'intérêt général.

ARTICLE Uc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont notamment admises les constructions à usage d'habitation et annexes, de commerces, de bureaux, de services et d'artisanat.

Toutefois, lorsqu'une activité admise relèvera parallèlement de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, elle devra satisfaire aux conditions cumulatives suivantes:

- présenter le caractère d'un service nécessaire à la vie courante des habitants de la zone,
- n'entraîner aucune incommodité pour le voisinage, aucune insalubrité en cas d'accident ou de dysfonctionnement, ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Sont admises les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les habitations groupées sont admises sous réserve d'une répartition foncière en cohérence avec l'organisation parcellaire environnante.

ARTICLE Uc 3 - ACCES ET VOIRIE

A - Accès –

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, qui ne desservira qu'un logement. Dans le second cas, le passage aménagé ne pourra excéder 50 mètres de longueur. La largeur de son emprise sera de 3,50 m minimum.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir. Ils ne doivent pas constituer de gêne pour la circulation. Toute construction destinée à recevoir du public devra obligatoirement comporter un accès réservé aux piétons, aménagé indépendamment de la chaussée empruntée par les véhicules.

B - Voirie –

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir.

ARTICLE Uc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**A - Eau potable –**

Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public.

B – Assainissement –

Toute construction nouvelle doit être équipée en réseau séparatif jusqu'en limite de propriété et respecter le schéma directeur d'assainissement.

a -Eaux usées -

Si l'assainissement collectif n'existe pas, l'assainissement non collectif doit être conforme aux prescriptions édictées par le Schéma Directeur d'Assainissement et réalisé suivant les règles de l'art.

b -Eaux pluviales –

En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer l'écoulement contrôlé de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

C -Autres réseaux –

Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, pourra être réalisée par réseau souterrain.

ARTICLE Uc 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

La surface minimum du terrain sera fonction des impératifs d'assainissement non collectif, conformément au Schéma Directeur d'Assainissement.

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

Toute construction nouvelle devra être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement ou de la limite effective d'une voie ; toutefois, des implantations pourront être autorisées dans la continuité des implantations voisines.

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

La construction pourra être édifiée en limite séparative ou avec un retrait minimum de deux mètres.

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

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions d'habitation ne pourra dépasser 8 m à l'égout de toiture par rapport au terrain naturel.

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1,80 mètres.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS – CLOTURE

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage environnant.

Les modelés de sol ne pourront pas dépasser de plus de 10% la dénivelée naturelle du terrain, sans pouvoir dépasser la hauteur totale de 1,50 m.

I – BATIMENTS

Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.

Les travaux sur des bâtiments anciens devront en respecter le caractère traditionnel.

Les volumes devront être simples et l'ensemble des façades et pignons traité de façon homogène.

Les pentes de toitures devront être comprises entre 35% et 65% suivant le matériau utilisé. Des pentes plus faibles ou des toits terrasses sont tolérés sur 25% maximum de la surface totale.

Les couvertures seront réalisées en tuiles creuses ou à emboîtement à onde forte de couleur rouge uniforme teintées dans la masse, sauf pour les bâtiments à l'origine édifiés dans un autre matériau.

Les panneaux solaires sont autorisés. Ils devront être intégrés au toit de la construction ou parallèles à la ligne de toit.

Les Toitures végétalisées sont autorisées.

II – CLOTURES

Les clôtures sur rue seront libres.

Elles devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées. Les haies arbustives seront d'essences variées.

ARTICLE Uc 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il sera demandé au minimum:

- 2 places par logement,
- 1 emplacement pour 25 m² de surface de vente,
- 1 emplacement pour 50 m² de surface hors-oeuvre nette affectée aux autres activités.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE Uc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le choix des arbres et arbustes doit s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale ou adaptée, notamment dans le cas de constitution ou reconstitution de haies le long des limites de propriété.

ARTICLE Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le coefficient d'occupation du sol sera de 0,30.

.TITRE III

Zones à Urbaniser

AUb |

ZONE A URBANISER : AUb

ARTICLE AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- les constructions, extensions et changements de destination à vocation industrielle, agricole ou forestière ;
- les constructions à usage d'activité ne répondant pas aux conditions édictées à l'article AUb 2 ;
- les carrières et gravières;
- les dépôts de déchets, de quelque nature que ce soit;
- les affouillements du sol non liés à une opération autorisée, à des travaux publics ou des travaux d'intérêt général.

ARTICLE AUb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'ouverture à l'urbanisation des zones AUb se fera **au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Pour la zone AUb de « Barbanate », l'ouverture à l'urbanisation se fera par phase (tel que décrit dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation) :

- phase 1 : à réaliser en premier
- phases 2 et 3 : à réaliser après réalisation de la phase 1 et notamment aménagement du carrefour avec la Route Départementale n°404 (Route de Châtelguyon). La réalisation des phases 2 et 3 sont indépendantes l'une de l'autre.
- phase 3 : l'ouverture à l'urbanisation de la phase 3 est conditionnée par le raccordement de l'opération d'aménagement au collecteur d'eaux usées syndical situé le long du ruisseau

Sont notamment admises les constructions et reconstructions, à l'identique, à usage d'habitation et annexes, de commerces, de bureaux, de services et d'artisanat et l'extension d'activités existantes.

Toutefois, lorsqu'une activité admise relèvera parallèlement de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, elle devra satisfaire aux conditions cumulatives suivantes:

- présenter le caractère d'un service nécessaire à la vie courante des habitants de la zone,
- n'entraîner aucune incommodité pour le voisinage, aucune insalubrité en cas d'accident ou de dysfonctionnement, ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Sont autorisées les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUb 3 - ACCES ET VOIRIE**A - Accès –**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé. Dans le second cas, le passage aménagé ne pourra excéder 50 mètres de longueur. La largeur de son emprise sera de 3,50 m minimum si elle dessert 1 logement et de 5m si elle dessert plusieurs logements.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir. Ils ne doivent pas constituer de gêne pour la circulation.

B - Voirie –

Les voies existantes donnant accès aux terrains constructibles doivent avoir une largeur de chaussée de 3,50 m minimum. Toutefois, dans les secteurs déjà bâtis desservis par une voie dont la largeur de chaussée est inférieure à 3,50 m, la constructibilité résiduelle résultera notamment des conditions dans lesquelles pourront s'exercer efficacement les opérations de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir. Les voies se terminant en impasse doivent demeurer l'exception dans la zone et devront comporter une aire de retournement.

ARTICLE AUb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**A - Eau potable –**

Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public.

B - Assainissement –

Toute construction nouvelle doit être équipée en réseau séparatif jusqu'en limite de propriété et raccordée au réseau public d'assainissement.

a - Eaux usées –

Si l'assainissement collectif n'existe pas, l'assainissement non collectif doit être conforme aux prescriptions édictées par le Schéma Directeur d'Assainissement et réalisé suivant les règles de l'art.

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de pré traitement.

b - Eaux pluviales –

En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer l'écoulement contrôlé de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

C - Autres réseaux –

Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, sera réalisée par réseau souterrain.

ARTICLE AUb 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

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

Toute construction nouvelle devra être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement ou de la limite effective de la voie publique existante. Cette implantation pourra être ramenée à 3 mètres minimum dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

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

La construction pourra être édifiée en limite séparative ou avec un retrait minimum de deux mètres.

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

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE AUb 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE AUb 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 8 m à l'égout de toiture par rapport au terrain naturel.

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1,80 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à cette limite.

ARTICLE AUb 11 - ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS –CLOTURES

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage environnant.

Les modelés de sol ne pourront pas dépasser de plus de 10% la dénivelée naturelle du terrain, sans pouvoir dépasser la hauteur totale de 1,50 m.

I – BATIMENTS

Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.

L'ensemble des façades et des pignons sera traité de façon homogène en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

L'emploi à nu de matériaux devant être enduits est interdit.

Les pentes de toitures devront être comprises entre 35% et 65% suivant le matériau utilisé. Des pentes plus faibles ou des toits terrasses sont tolérés sur 25% maximum de la surface totale.

Les couvertures seront réalisées en tuiles creuses ou à emboîtement à onde forte de couleur rouge uniforme teintées dans la masse.

Les panneaux solaires sont autorisés. Ils devront être intégrés au toit de la construction ou parallèles à la ligne de toit.

Les Toitures végétalisées sont autorisées.

II – CLOTURES

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur bahut de 1,80 m maximum en maçonnerie enduit de façon uniforme couleur ocre ou gris,
- soit d'un muret bas surmonté d'une grille ou d'un grillage. Les murs anciens, s'ils existent peuvent être conservés.

Les haies arbustives devront être composées d'essences variées.

ARTICLE AUb 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Il sera demandé au minimum :

- 2 places par logement;
- 1 emplacement pour 25 m² de surface de vente;
- 1 emplacement pour 50 m² de surface de plancher affectée aux autres activités.

De plus, dans le cadre d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, portant sur la réalisation de 5 logements ou plus, il sera exigé la réalisation d'une aire de stationnement commun sur l'espace ouvert à la circulation publique et comportant au minimum 5 places par tranche de 5 logements.

Une ou des places accessibles et adaptées aux personnes circulant en fauteuil roulant seront prévues conformément au Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet d'en changer la destination, des emplacements de stationnement pourront être demandés en application des normes ci-dessus.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE AUb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE AUb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Le coefficient d'occupation du sol sera de 0,30.

.TITRE IV

Zones Agricoles

A |

ZONE AGRICOLE : A

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

dans la zone A : sont interdites toutes les constructions et installations qui ne sont pas mentionnées à l'article A2.

Dans les sous-secteurs Anc et Anci (inondable) : toute construction est interdite.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis :

- Les constructions et installations à usage d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole
- Les bâtiments d'exploitation agricole nouveaux qui seront situés à une distance d'au moins 100 m d'une habitation existante d'un tiers.
- Les constructions nécessaires à des activités annexes aux exploitations agricoles, telles que la commercialisation sur place des produits ou les activités d'agro-tourisme;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

a - Accès –

Pour bénéficier d'une autorisation d'extension, une construction doit avoir accès à une voie publique ou privée. La largeur de cet accès doit être de 3,50 m et devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions, équipements et installations qu'ils doivent desservir. Ils ne doivent pas gêner la circulation publique.

b - Voirie –

La création de voies nouvelles est interdite, à l'exception de la desserte des exploitations nouvelles et, ponctuellement, l'aménagement de voies tendant à regrouper les accès pour raison de sécurité, sous réserve d'une longueur strictement nécessaire.

Les dispositions ci-dessus ne font pas obstacle aux aménagements des voies existantes dans le but d'améliorer les conditions générales de circulation.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

a. Eau potable .

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

Assainissement .

L'assainissement non collectif doit être conforme aux prescriptions édictées par le Schéma Directeur d'Assainissement et réalisé suivant les règles de l'art.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

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

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 10 mètres, vis à vis de l'alignement.

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

La construction pourra être édifiée en limite séparative ou à une distance minimum de 5 mètres.

Les constructions seront implantées en fonction de leur destination avec un recul minimum de 10 mètres, vis à vis de la limite effective d'une voie privée.

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

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions destinées à l'habitation ne pourra excéder 8 m à l'égout de toiture par rapport au terrain naturel.

La hauteur des bâtiments à usage agricole ne pourront excéder 12 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

Cette règle ne s'applique pas à la construction de silos.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS ET CLOTURES

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage environnant.

I – BATIMENTSLes habitations :

Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.

Les travaux sur des bâtiments anciens devront en respecter le caractère traditionnel.

Les volumes devront être simples et l'ensemble des façades et pignons traité de façon homogène.

Les pentes de toitures devront être comprises entre 35% et 65% suivant le matériau utilisé. Des pentes plus faibles ou des toits terrasses sont tolérés sur 25% maximum de la surface totale.

Les panneaux solaires sont autorisés. Ils devront être intégrés au toit de la construction ou parallèles à la ligne de toit.

Les Toitures végétalisées sont autorisées.

Les bâtiments d'exploitation :

Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.

Les volumes devront être simples et l'ensemble des façades et pignons traité de façon homogène. Les matériaux destinés à être enduits seront obligatoirement recouverts d' enduits ocrés teintés dans la masse.

Les bardages verticaux seront en bois, acier laqué ou en fibro-ciment de couleur foncé.

Les pentes des toitures devront être compatibles avec le matériau utilisé.

Les couvertures en bois et autres couvertures naturelles sont autorisées.

II - CLOTURES

Quand elles s'avéreront indispensables, indépendamment des activités agricoles, les clôtures devront respecter strictement le cadre naturel, notamment la végétation existante, et pourront être réalisées en grillage.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Tout aménagement d'aire de stationnement devra respecter le cadre naturel.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations devront être réalisées dans la zone de recul des bâtiments.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL(C.O.S)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

.TITRE V

Zones Naturelles

N

Nh

ZONE NATURELLE : N

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes constructions et installations qui ne sont pas autorisées à l'article N2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Ne sont autorisés que :

- les travaux d'entretien et de réparation sur les constructions existantes. Toutefois, pour l'application de cette disposition, ne sont pris en compte que les bâtiments clos et couverts offrant une bonne qualité du bâti.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- En sous secteur Nh (Naturel habité) seules sont autorisées les reconstructions à l'identique et les extensions limitées à 20 m² des habitations existantes, et les annexes de ces habitations.
- Le sous-secteur Ni est soumis aux servitudes des zones inondables de La Danade et du Chambaron.
- En sous-secteur Nj, seules sont autorisés les cabanes de jardins, les abris pour petits animaux, les piscines et les garages.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

a. Accès.

Dans la zone proprement dite, le changement de destination éventuel d'une construction existante est subordonné à la nature et à la configuration du ou des accès au terrain, lesquels ne pourront faire l'objet que d'aménagements ponctuels.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des utilisateurs des constructions et installations. Ils ne doivent pas constituer de gêne pour la circulation publique. Des conditions pourront assortir les autorisations relatives aux aménagements et constructions pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers, en tenant compte de l'importance du trafic ou des obstacles à la visibilité.

b. Voirie.

La création de voies nouvelles est subordonnée à des nécessités de sécurité.

Les dispositions ci-dessus ne font pas obstacle aux aménagements des voies existantes dans le but d'améliorer les conditions générales de circulation.

La création de sentiers de randonnée est subordonnée à la recherche du moindre impact sur la végétation existante, notamment en termes de défrichement.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUXEau potable –

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

b. Assainissement –

L'assainissement non collectif doit être conforme aux prescriptions édictée par le Schéma Directeur d'Assainissement et réalisé suivant les règles de l'art.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

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

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 5 mètres, vis à vis de l'alignement.

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

Toute construction pourra être édifiée en limite séparative ou à 3 mètres de la limite séparative.

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

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 3 mètres à l'égout de toiture par rapport au sol naturel, sauf en secteur Nh où cette hauteur ne pourra pas dépasser 8 m à l'égout de toiture.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage environnant.

- En zone Nh : Les travaux sur des bâtiments anciens devront en respecter le caractère traditionnel. Les reconstructions seront réalisées à l'identique et les extensions limitées à 20 m² des habitations existantes, ainsi que les annexes de ces habitations.

Les pentes de toitures devront être comprises entre 35% et 65% suivant le matériau utilisé. Des pentes plus faibles ou des toits terrasses sont tolérés sur 25% maximum de la surface totale.

Les panneaux solaires sont autorisés. Ils devront être intégrés au toit de la construction ou parallèles à la ligne de toit.

Les Toitures végétalisées sont autorisées.

Les cabanes de jardin métalliques sont interdites.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies arbustives de type haie bocagère pourront doubler ou se substituer à la clôture des terrains aménagés.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

.ANNEXES

Lexique |

LEXIQUE

ACCES

Permet la desserte d'une propriété ; par contre, un passage de largeur et de longueur plus ou moins réduite, faisant partie intégrante ou non d'un fond privé, présente le caractère d'une voie, du moment que ce passage dessert plusieurs propriétés (arrêt du Conseil d'Etat du 01/02/1985).

ALIGNEMENT

On appelle "alignement" une ligne déterminée en recul de la voie publique.

Cette ligne est fixée par:

- le Préfet, pour les routes nationales;
- le Conseil Général, pour les routes départementales;
- le Conseil Municipal, pour les voies communales.

Cette ligne crée sur la surface "frappée d'alignement" une servitude qui consiste en :

l'interdiction de toute construction nouvelle;

l'interdiction de travaux de renforcement dans les constructions existantes.

En l'absence de "plan d'alignement", l'alignement de la voie est la limite de fait du domaine public.

(PLAN D') ALIGNEMENT

Le plan d'alignement regroupe l'ensemble des alignements concernant chacune des voies d'une cité.

ANNEXES

Sont considérées comme "annexes" tous les types de constructions pouvant habituellement accompagner un logement:

- garages, ateliers, buanderies, lavoirs,
- abris ou cabanes de jardin,
- auvent, véranda,...
- constructions abritant des élevages restreints à usage domestique (poulaillers, clapiers, chenils,...)

Les annexes peuvent être incorporées, accolées ou distinctes du bâtiment principal d'habitation.

Vis à vis de la jurisprudence, sont considérés comme « extensions » : auvent, véranda et terrasses.

ASSAINISSEMENT AUTONOME= ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Système de traitement et d'évacuation des eaux usées et eaux vannes en l'absence de réseau d'assainissement collectif. Il existe différents systèmes, qui doivent dans tous les cas, recevoir l'agrément de la commune à l'occasion du permis de construire

En matière d'assainissement, se reporter aux arrêtés ministériels du 6 mai 1996 (JO du 8 juin 1996) relatifs aux dispositions techniques et aux modalités de contrôle qui ont eu pour effet notamment de rendre caducs les articles 48 à 50 du règlement sanitaire départemental.

CARAVANE

Véhicule équipé pour le tourisme, le séjour, ou l'exercice d'une activité et conservant en permanence le moyen de se déplacer, par lui-même ou par simple traction.

Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R. 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Hors des terrains aménagés, une autorisation du Maire doit être obtenue par le propriétaire du terrain, si le stationnement excède une durée de 3 mois.
- Pour les terrains aménagés, c'est le Préfet qui doit délivrer l'autorisation d'ouverture, et celle-ci est interdite dans certains secteurs (sites classés ou inscrits, espaces boisés à conserver, etc...).

Une caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée à une construction démontable et son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

Le garage des caravanes fait aussi l'objet d'une réglementation particulière (articles R.443-13 et suivants du Code de l'Urbanisme).

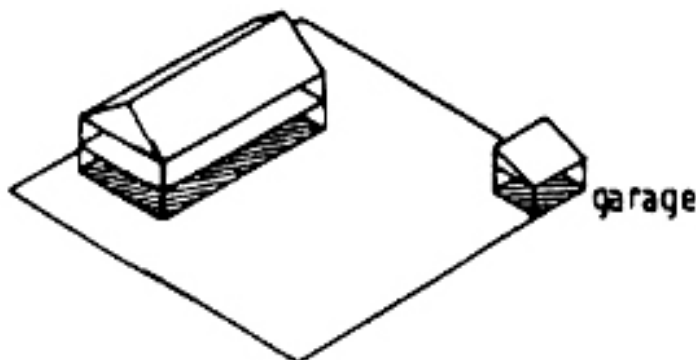
CLOTURE

Tout propriétaire peut contraindre son voisin dans les villes et faubourgs, à participer à la construction et à l'entretien d'une clôture mitoyenne séparant les deux fonds (article 663 du Code Civil).

Dans les cas visés à l'article L.441-1 du Code de l'Urbanisme (communes dotées d'un P.L.U., périmètres sensibles, Z.E.P., etc...), l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.441-1) sauf lorsqu'elle est nécessaire à l'activité agricole et forestière. La présentation de la déclaration et son instruction s'effectuent comme en matière de déclaration de travaux exemptés de permis de construire (article R.422-3 et suivants du Code de l'Urbanisme).

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

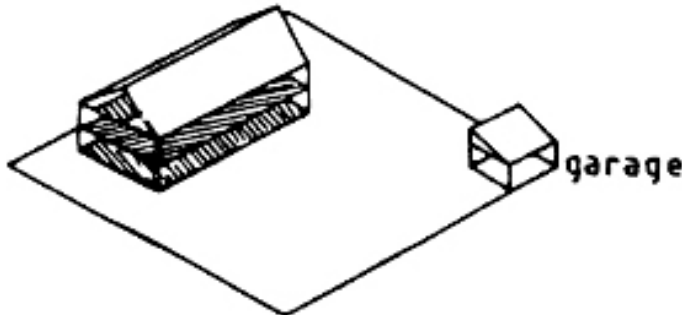
Rapport entre la surface projetée au sol des volumes hors oeuvre de l'ensemble des constructions et la surface du terrain.



C.E.S. = Surface hachurée / Surface du terrain

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

*Rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette et la surface du terrain.



C.O.S. = Surface hachurée / Surface du terrain

Pour calculer la surface hors oeuvre nette, (S.H.O.N.) il convient de déterminer au préalable la surface hors oeuvre brute.(S.H.O.B.) Celle-ci est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, mesurées à compter de

l'extérieur de la façade (y compris balcons, terrasses, sous-sols).

La surface nette s'obtient en déduisant notamment les superficies des combles et sous-sols non aménagés, des balcons et toitures-terrasses, des aires de stationnement et des bâtiments à usage agricole (article R.112-2 du Code de l'Urbanisme).

Cette surface hors oeuvre nette est retenue pour calculer la densité de construction autorisée par le C.O.S. (article R.123-10 du Code de l'Urbanisme) ainsi que pour déterminer l'assiette de la taxe locale d'équipement (articles 1585D et suivants du Code Général des Impôts) et du versement lié au dépassement du P.L.D.

EMPLACEMENT RESERVE

Espace déterminé en plan et identifié par les numéros des parcelles qu'il concerne.

Cet emplacement peut être réservé aux projets des voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts : c'est l'un des intérêts des Plans Locaux d'Urbanisme de prévoir de telles réserves.

Le propriétaire d'un terrain ainsi réservé verra donc opposer un refus pur et simple à toute demande d'autorisation visant à une utilisation définitive de ce terrain.

L'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme lui donne alors le droit d'exiger de la collectivité publique bénéficiaire qu'il soit procédé à son acquisition dans un délai de 2 ans. A défaut d'accord amiable sur le prix, celui-ci est fixé comme en matière d'expropriation.

Exceptionnellement toutefois, un permis de construire à titre précaire peut être accordé, à l'expiration duquel la construction autorisée devra être enlevée sans indemnité (article L.423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

JOUR DE SOUFFRANCE

Ouverture pratiquée dans un mur en vue d'obtenir un éclaircissement aux termes des articles 678 et suivants du Code Civil ; un propriétaire peut ouvrir des vues sur une propriété voisine à partir d'une distance minimale entre son mur et celle-ci (1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques).

Le propriétaire qui se trouve à une distance inférieure ne peut ouvrir que des jours de souffrance.

La notion de jour de souffrance a été précisée par la jurisprudence; l'ouverture ne doit pas permettre de voir ou de jeter des objets quelconques chez le voisin. En outre, l'établissement d'un jour de souffrance ne confère que des droits précaires et ne permet pas de prescription acquisitive.

MITOYENNETE

Copropriété d'un mur ou d'une clôture séparant deux propriétés. Les voisins en sont propriétaires indivis et cette indivision ne peut prendre fin que par abandon volontaire de l'un des intéressés. Les droits et obligations respectifs des deux propriétaires sont fixés par les articles 653 et suivants du Code Civil, comptés par une abondante jurisprudence.

Tout propriétaire peut contraindre son voisin à lui céder, moyennant dédommagement, la mitoyenneté d'un mur construit à la limite de sa propriété.

PARCELLE

Fraction de sol telle que délimitée par le plan cadastral. Les parcelles sont en général identifiées par un numéro dépendant d'une section communale elle-même définie par lettres.

TRAVAUX EXEMPTES DE PERMIS DE CONSTRUIRE, SOUMIS A DECLARATION

Ce sont les travaux mentionnés aux paragraphes a) à m) de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme (ravalements, certains ouvrages techniques des services publics, les travaux ne modifiant pas la destination d'une construction sous réserve qu'il n'y ait pas création nouvelle de plancher, ou, sur un terrain déjà construit, que le projet n'excède pas 20 m² de surface hors oeuvre brute).

Ces déclarations sont présentées et instruites suivant les articles R.422-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Lorsque l'autorisation est acquise (absence d'opposition ou arrêt de prescription) elle doit faire l'objet dès son obtention d'un affichage sur le terrain. Cet affichage doit durer jusqu'à l'achèvement des travaux, sans toutefois que sa durée soit inférieure à deux mois continus.

UNITE FONCIERE

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision. Les demandes (notamment le certificat d'urbanisme) doivent toujours se référer à l'unité foncière. La jurisprudence admet généralement que la présence d'un chemin, d'une largeur significative, interrompt la contiguïté des parcelles, même s'il n'est pas fréquenté ni entretenu.

VOIES ET RESEAUX DIVERS (V.R.D.)

Expression utilisée pour désigner les équipements techniques qui donnent à un terrain sa viabilité voie d'accès, réseaux d'eau, d'énergie électrique, d'assainissement.

L'existence des V.R.D. est retenue comme critère du terrain à bâtir, notamment par les textes relatifs à l'indemnité d'expropriation (article 21 II bis, ordonnance du 23 octobre 1958).

