PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

TOME 5

Règlement

Commune de Bernis

janvier 2017

Dossier d'arrêt

Prescription du Plan Local d'Urbanisme	Arrêt du Projet de PLU	Approbation du projet de PLU
Par délibération du 10 Juin 2009		

G2C territoires

Elément	
Titre du document	Règlement du PLU de Bernis
Version	Janvier 2017 - Arrêt du PLU de Bernis
Rédacteur	Aurore Bouquin, Albertengo Mandy
Vérificateur	Véronique Coquel
Directrice des Etudes	Véronique Coquel

Sommaire

1. Dispositions générales 5

2. Dispositions applicables aux Zones Urbaines (U) 29

Dispositions applicables à la Zone UA 31

Dispositions applicables à la Zone UB 37

Dispositions applicables à la Zone UC 45

Dispositions applicables à la Zone US 53

Dispositions applicables à la Zone UZ 59

3. Dispositions applicables aux Zones A Urbaniser (AU) 67

Dispositions applicables à la Zone 2AU 69

Dispositions applicables à la Zone 1AU 77

4. Dispositions applicables aux Zones Agricoles (A) 85

Dispositions applicables à la Zone A 87

5. Dispositions applicables aux Zones Naturelles (N) 95

Dispositions applicables à la Zone N 97

6.Annexes 103

1. DISPOSITIONS GENERALES

1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Bernis.

2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune de Bernis couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en différentes zones, qui peuvent comporter des sous-secteurs spécifiques :

Zones Urbaines (U), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement :

«Les zones urbaines sont dites «zones U». Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

La Zone UA : Noyau originel du village caractérisé par une mixité des fonctions, une densité importante et une typologie traditionnelle des constructions.

La Zone UB : Périphérie du noyau urbain originel du village caractérisée par une mixité des fonctions et une densité élevée.

La zone UB contient :

-Le sous-secteur UBa, site de projet de renouvellement urbain de la cave coopérative.

-Le sous-secteur UBb correspond au site de projet localisé chemin de la prairie, destiné à accueillir du logement sous forme d'opération d'ensemble.

La Zone UC : Extensions urbaines du village caractérisées par une vocation principale d'habitat et une morphologie de type pavillonnaire.

La zone UC est composée :

-du sous-secteur UCa est caractérisé par une typologie « maisons de village » et des maisons individuelles, notamment mitoyennes, sur de petites parcelles, présentant une densité de logements plus élevée que le reste de la zone.

-du sous-secteur UCb est caractérisé par un tissu urbain pavillonnaire périphérique moins dense.

La Zone US : secteur situé au sud-ouest de la commune, dédié à l'accueil d'équipements sportifs et de loisirs.

Zone UZ : Zone dédiée à l'activité commerciale, desservie en réseaux publics.

Elle est contient :

-Le sous-secteur UZa, regroupant des commerces et des services.

Zones A Urbaniser (AU), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

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

La zone 2AU : correspond à une zone à urbaniser à court ou moyen terme insuffisamment équipée, dont l'urbanisation se réalisera dès la réalisation des équipements ,nécessaires, sous forme d'opération d'ensemble.

Elle est composée :
-du sous-secteur 2AU1 : Secteur à urbaniser à court terme, située en continuité Ouest du village, Route d'Uchaud. La zone 2AU1 a une vocation principale d'habitat.
- du sous secteur 2AU2 : Secteur à urbaniser à moyen terme, située en continuité Est du village. La zone 2AU2 a une vocation principale d'habitat.

-du sous secteur 2AU3 : Secteur à urbaniser à moyen terme, située en continuité Est du village. La zone 2AU3 a une vocation principale d'habitat.

-du sous-secteur 2AUG : zone mixte destinée à l'accueil d'équipements publics et à la création d'un caveau et d'un hangar le long de la RN.

- du sous-secteur 2AUe : Zone d'urbanisation future pour un cimetière.

La zone 1AU : correspond à une zone à urbaniser à long terme, insuffisamment équipée dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLU.

La zone 1AU est composée :

-Du sous secteur 1AUz : Zone d'activité le long de la RN, non raccordée au réseau d'eau potable et dont le développement est conditionné à la desserte en réseau public eau potable.

Zones Agricoles (A), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement :

«Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

La Zone A : Secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend:

-Le sous-secteur Ap : Secteur agricole non constructible mêlant enjeux environnementaux, paysagers, risques et concerné par des projets structurants.

Zones Naturelles (N), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement :

«Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

c) Soit de leur caractère d'espaces naturels. »

La Zone N : Secteurs 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.

3 – PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, que pour les travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Après la destruction d'un bâtiment, par sinistre, dont les caractéristiques ne respectent pas les règles de la zone dans laquelle il se trouve, la reconstruction à l'identique de ce bâtiment est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié (art L 111-15 du code de l'urbanisme).

4 – VOIES BRUYANTES

Dans une bande de :

-300m de part et d'autre de l'autoroute A9, classée voie bruyante de type 1,

-250m de part et d'autre de certains tronçons de la RN113, classée voie bruyante de type 2 (cf. annexes à titre informatif),

-100m de part et d'autre de certains tronçons de la RN113, classée voie bruyante de type 3 (cf. annexes à titre informatif),

-100m de part et d'autre de la RN135, classée voie bruyante de type 3,

-300m de part et d'autre de la voie ferrée ligne 810 000, classée voie bruyante de type 1,

-250m de part et d'autre de la LGV, classée voie bruyante de type 2,

les constructions à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux disposition de l'arrêté du 29 décembre 1998.

5– OUVRAGES TECHNIQUES

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique…) et des voies de circulation terrestre, ferroviaires, aériennes ou aquatiques peut être autorisé même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée.

6– DISPOSITIONS DIVERSES

Dans la zone UA, délimitée au document graphique, le permis de démolir est exigé.

Dans toutes les zones l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- Des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc…)
- Des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques,

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démonter les motifs du choix du lieu d'implantation.

Dans toutes les zones, pourront être autorisées les constructions ou installations provisoires nécessaires aux prospections du sous-sol au titre de la règlementation minière.

7- LES EMPLACEMENTS RESERVES (ER)

Au titre de l'article R.123-11-d) du Code de l'Urbanisme, sont identifiés aux documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme (PLU) des Emplacements Réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et/ou aux espaces verts. La liste, la destination, les caractéristiques, et la collectivité, service et organisme public bénéficiaire de ces emplacements réservés sont présentés dans le tome 6 du dossier de PLU.

8 – LES ESPACES BOISES CLASSES

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. 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 des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

Les Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L.113.1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

9 – EROSION DES BERGES DES COURS D'EAU ET VALATS

Afin de prévenir l'érosion des berges des cours d'eau et valats, et assurer leur entretien, un recul de 10m des berges est imposé pour les constructions et annexes. Un recul de 4m est imposé pour les clôtures.

Cette zone non aedificandi est matérialisée au plan de zonage autour des cours d'eau du territoire et des principaux valats.

10 - LEXIQUE

Les définitions de l'Emprise au sol, de la Hauteur des constructions et du Stationnement précisent la mise en application des dispositions de certains articles du présent règlement (respectivement articles 9, 10 et 12) :

Abri de jardin : construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage d'un jardin ou potager.

Accès : l'accès d'un terrain se définit comme son entrée à partir de la voie, du chemin ou de la servitude de passage qui en tient lieu, et où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortir du terrain d'assiette de la construction à édifier.

Alignement : limite existante ou projetée (en cas notamment de définition d'un Emplacement Réservé pour la création ou l'aménagement d'une voirie) entre le domaine public et le fonds privé.

Annexes : Sont considérés comme des annexes, les locaux dissociés de la construction principale constituant des dépendances implantées sur la même unité foncière que la construction principale, tels que réserves, celliers, remises, abris de jardin, garage, abris de vélo, piscine .. et ne créant pas de logements supplémentaires.

Bâtiment : construction destinée au logement de personnes et/ou à abriter des activités (économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles, touristiques…).

Caravanes, Camping-cars, mobil-home: sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la Route n'interdit pas de faire circuler. L'installation des caravanes, et camping-cars, quelle qu'en soit la durée, est interdite en dehors des terrains aménagés à cet effet et dûment autorisés.

Les caravanes et camping-cars peuvent toutefois être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules autorisés, ainsi que dans les bâtiments et les remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (articles R.111-37 à 40 du Code de l'Urbanisme).

En revanche, sont interdits dans l'ensemble des zones du PLU :

« L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :

-sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;

-sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans.

- L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs » dont fait mention les d) et j) du R421-23 du Code de l'urbanisme.

Changement de destination : modification de l'utilisation des sols entre les différentes catégories de destination sont établies à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme (Cf. définition Destination des constructions).

Clôture : Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Construction : le terme « construction » englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui sont soumis soit à permis (d'aménager, de construire, de démolir), soit à déclaration préalable. Il s'agit des bâtiments ainsi que de leur dépendances et annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, les piscines, les spa/jacuzzis, les bassins, ainsi que les ouvrages de génie civil impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol, ou en surplomb du sol.

Construction ou bâtiment existant(e) : il s'agit d'une construction ou d'un bâtiment existant(e) à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), régulièrement édifié(e) ou réalisé(e) avant l'instauration du régime du permis de construire par décret du 27 octobre 1945.

Desserte : la desserte d'un terrain est constituée les réseaux, ainsi que par la voie, le chemin ou la servitude de passage qui permet d'approcher le terrain et sur le(a)quel(le) est aménagé l'accès à la construction à édifier.

Destination des constructions :

Conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU peut distinguer 9 destinations des constructions :

Habitation : cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service, ainsi que les gîtes et chambres d'hôtes. Les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées ou dépendantes, ainsi que pour les personnes handicapées sont à considérer comme de l'habitation.

Hébergement hôtelier : il s'agit des établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (accueil, restaurant, blanchisserie…).

Bureaux : cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement… (Cf. article R.520-1-1 du Code de l'Urbanisme), en retenant parfois la dénomination « activités de services » plutôt que celle de « bureaux ». Les locaux des professions libérales sont considérés comme des bureaux.

Toutefois, des établissements comme les agences de voyages, les établissements bancaires ou d'assurance peuvent apparaître à la fois comme des bureaux et des commerces. C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue la destination « bureau » de la destination « commerce ». Les locaux d'une centrale d'achat se rattachent ainsi à la destination bureau car n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public.

Commerce : cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, ainsi que leur annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination d'artisanat). La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface de plancher totale.

Ainsi, les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent donc de la catégorie « commerce », alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entrent dans la catégorie « bureaux ».

Artisanat : cette destination comprend les locaux et leurs annexes d'activités où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits (par une personne ou une famille), vendus ou non sur place. L'artisanat regroupe 4 secteurs d'activité : l'alimentation, la fabrication, les services et le bâtiment, conformément à l'arrêté du 10 juillet 2008 relatif à la nomenclature d'activités françaises du secteur des métiers et de l'artisanat. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ou les bureaux ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface de plancher totale.

Industrie : cette destination comprend les locaux et leurs annexes, hors artisanat, commerces et bureaux, où les activités ont pour objet la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface de plancher totale.

Entrepôt : cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Il s'agit de locaux ne comportant pas d'activités de fabrication, de transformation ou de préparation et dont l'intérieur et les abords sont inaccessibles au public. N'entre pas dans cette catégorie les locaux accessoires aux autres destinations, ni les entrepôts commerciaux destinés à la vente aux particuliers.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il s'agit des installations, réseaux et constructions qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :

-les équipements d'infrastructure recouvrent les réseaux et aménagements au sol et en sous-sol.

-les équipements de superstructure recouvrent les bâtiments à usage collectif, d'intérêt général tels que : gendarmerie, parkings relais, équipements scolaires, culturels, sanitaires et hospitaliers, établissements sportifs couverts, colonie de vacances, lieux de culte, salles d'expositions, de conférences, de réunions, de spectacles, auditorium, bibliothèques, administrations, gares, services défense et sécurité, services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux…

Un équipement d'intérêt collectif peut être privé ou avoir une gestion privée.

Exploitation agricole ou forestière : l'exploitation agricole ou forestière est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Cette surface minimum d'installation est fixée par arrêté ministériel selon le type de culture.

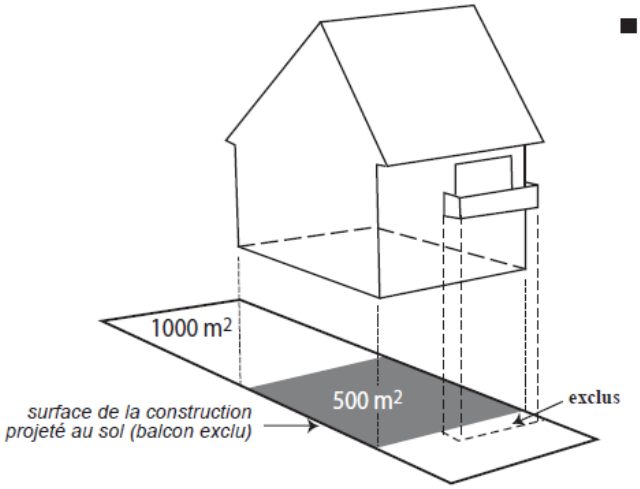
Egout de toiture : limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie, pour éventuellement aller ensuite dans une gouttière ou un chéneau.

Dans le cas d'une toiture-terrasse, l'égout de toiture correspond au point bas de l'acrotère (Cf. définition Acrotère). La hauteur maximale de l'acrotère est fixée à 40 cm.

Dans le cas d'une toiture végétalisée / paysagée, l'égout de toiture correspond à la limite ou ligne basse du pan de couverture.

Emplacements Réservés (ER) : emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts (R.123-11-d) du Code de l'Urbanisme).

Emprise au sol : L'emprise au sol des constructions se définit par la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les annexes, les piscines, les terrasses constituent de l'emprise au sol.



- *Avec un coefficient d'emprise au sol de 50 % la surface construite au sol ne pourra pas dépasser 500 m2 pour un terrain de 1000 m2*

Le coefficient d'emprise au sol n'influe pas sur la hauteur du bâtiment

Il s'applique aux garages et aux annexes

Emprises publiques : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiées de voies publiques (y compris les parkings de surface, places et placettes…).

Espaces Boisés Classés (EBC) : le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. 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 des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

Les Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Faîtage : point le plus haut de la toiture à pans inclinés d'une construction.

Installation Classée pour le Protection de l'Environnement (ICPE) : Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou

privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier.

Limite séparative : ligne commune, séparant deux unités / tènements foncièr(e)s.

Opération d'ensemble : opération de construction ou d'aménagement d'une certaine importance, permettant d'assurer une organisation cohérente de secteur par la création d'espaces communs et/ou d'aménagements communs divers, et visant à la création ou à la réhabilitation d'une ou plusieurs constructions à caractère d'habitation, d'équipement d'intérêt collectif et/ou d'activités.

Sol naturel : il s'agit du sol existant, avant d'éventuels affouillements ou exhaussement de sol, quelque soit la date de ceux-ci.

Stationnement :

L'article 12 de certaines zones du présent règlement établit les obligations à respecter en matière de stationnement :

Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées en dehors des voies de circulation :

-pour le stationnement des véhicules des habitants, du personnel, des visiteurs et des usagers.

-pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service.

Un nombre minimal de places de stationnement à créer est éventuellement établi, selon les catégories de constructions autorisées dans chaque zone. Si l'application des dispositions de l'article 12 de la zone correspondante ne conduit pas pour la quantité des places de stationnement à un nombre entier, il sera systématiquement retenu le nombre immédiatement supérieur.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement doit être adaptée à la vocation des constructions et installations auxquelles la place est liée et conforme à la réglementation en vigueur :

-pour une place de stationnement pour un véhicule léger : 25 m² minimum y compris les accès et dégagements

-pour une place de stationnement accessible aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) : 3,5 x 5 m minimum

Les places de stationnement à créer doivent être aménagées sur le terrain même. Toutefois, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu exceptionnellement quitte de ces obligations en justifiant d'un contrat de concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation ou de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation.

Le règlement fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au II de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation.

Surface de plancher : la surface de plancher d'une construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat (Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011) précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Unité foncière ou tènement foncier : ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire.

Voie : une voie doit desservir plusieurs unités foncières existantes ou en devenir (à partir de 3) ou au moins 3 logements ou 3 activités, et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des

véhicules. Il s'agit des voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer (faisant l'objet d'Emplacements Réservés – ER), ouvertes ou non à la circulation publique.

Voies privées : la voie privée est une voie dont l'assiette appartient à une ou plusieurs personnes privées.

Voies publiques : elle comprend :

-la voirie nationale,

-la voirie départementale,

-la voirie communale

-auxquelles s'ajoutent les chemins ruraux reconnus (appartenant au domaine privé de la commune – L.161-1 du Code Rural)

Voies ouvertes à la circulation publique : ce sont toutes les voies publiques ou privées, quel que soit leur statut et leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins…) destinées à permettre une libre circulation des personnes et des véhicules.

Les dispositions des articles 3 (accès et voirie) et 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) du présent règlement s'appliquent aux voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

11 – ALEA RUISSELLEMENT PLUVIAL

Une cartographie de l'aléa ruissellement a été portée à connaissance de la commune de Bernis. Des prescriptions s'imposent dans les secteurs concernés par l'aléa. Ces dispositions sont différentes en zone urbaine ou en zone non urbaine.

- *Clauses réglementaires applicables en zone urbaine concernée par l'aléa ruissellement*

Article 1 : SONT INTERDITS dans la zone urbaine concernée par l'aléa ruissellement

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, aménagements ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

1b) la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques,

1f) la création de nouvelles stations d'épuration et l'extension augmentant de plus de 50% le nombre d'équivalents habitants,

1g) la création de nouvelles déchetteries,

1h) la création de serres et châssis en verre ou en plastique de plus de 1,80 m. de hauteur,

3) la création de nouveaux campings ou parcs résidentiels de loisirs, ainsi que l'extension ou l'augmentation de

capacité d'accueil des campings ou PRL existants,

4) la création de nouvelles aires d'accueil des gens du voyage, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité

des aires d'accueil existantes,

5) tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants,

6) la création des parcs souterrains de stationnement de véhicules,

7) la création de nouveaux cimetières,

Article 2 : SONT ADMIS SOUS CONDITIONS dans la zone urbaine concernée par l'aléa ruissellement

Article 2-1 : constructions nouvelles

a) La reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques est admise sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm.

- la reconstruction n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

b) L'extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif, sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm.

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

c) La création ou l'extension des locaux de logement existants est admise sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm.

- pour les extensions, le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

Dans le cas de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), dans la limite de 20m² d'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

d) La création ou l'extension des locaux d'activités existants est admise sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm.

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

Dans le cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN+80cm, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

-l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

Dans le cas de locaux d'activités de commerce, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

e) La création ou l'extension des locaux de stockage (incluant les bâtiments d'exploitation agricole) est admise sous réserve que la surface du plancher soit calée à la cote TN+80cm.

L'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant dans la limite de 20% supplémentaires d'emprise au sol sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

h) La création d'annexes est admise au niveau du terrain naturel.

Article 2-2 : constructions existantes

i) La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise sous réserve :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm..

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE dans la limite de 20m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol (cf c - 2ème alinéa supra).

La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant.

La création d'ouvertures au-dessus de la cote de la cote TN+80cm est admise.

La création d'ouvertures en dessous de la cote TN+80cm est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la cote TN+80cm de batardeaux.

Article 2-3 : autres projets et travaux

k) Les piscines individuelles enterrées sont admises à condition qu'un balisage permanent permette d'en repérer l'emprise pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours. Le balisage doit avoir une hauteur minimale de 1,10m.

l) Les parcs de stationnement de plus de 10 véhicules, non souterrains, sont admis sous réserve :

- qu'ils soient signalés comme étant inondables

- que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,

- qu'ils ne créent pas de remblais

- qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

m) Les équipements et travaux d'intérêt général sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter et les conditions de leur mise en sécurité.

Pour les stations d'épuration, seules sont admises les mises aux normes des stations existantes et les extensions limitées à une augmentation de 50% du nombre d'équivalents habitants (EH), dans les conditions précisées au paragraphe ci-dessus, et sous réserve :

- que tous les locaux techniques soient calés au-dessus de la côte TN+80cm,

- que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) soient étanches et

empêchent l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au-dessus de la côte TN+80cm)

Pour les déchetteries, seules les extensions des déchetteries existantes sont admises.

A cette occasion l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures,

solvants, etc...) devront être stockés au-dessus de la cote TN+80cm.

Pour les équipements portuaires :

- les infrastructures directement liées à l'activité portuaire (telles que rampes d'accès, grues, quais, ports à sec...) sont admises ;

- les bâtiments directement liés à l'activité portuaire (notamment les capitaineries, les sanitaires, les bâtiments de stockage, d'entretien, de réparation d'embarcations et d'accastillage) sont admis dans les conditions relatives aux bâtiments d'activités.

o) L'exploitation et la création de carrières sont admises sous réserve :

- que les installations techniques soient ancrées afin de pouvoir résister aux effets d'entraînement de la crue de référence

- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote TN+80 cm.

Les équipements techniques des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à la côte TN+80cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

p) La création ou modification de clôtures et de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5cm, sur un mur bahut de 40cm de haut maximum.

q) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80m sont admis.

r) Les opérations de déblais/remblais sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable. Elles ne conduisent pas à un changement de zonage.

s) Les éoliennes sont admises. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote N+80cm.

t) L'implantation d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photo-voltaïques) est admise sous réserve :

- que le projet se situe à plus de 100m comptés à partir du pied des digues ;

- que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote de la cote TN+80cm.

- que la solidité de l'ancrage des poteaux soit garantie pour résister au débit et à la vitesse de la crue de

référence et à l'arrivée d'éventuels embâcles.

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage

des planchers à la cote TN+80cm.

u) Les aménagements publics légers, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

v) La création des préaux et halles publics et des manèges équestres est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elle soit ouverte sur au moins 75% du périmètre.

- *Clauses réglementaires applicables en zone non urbaine concernée par l'aléa ruissellement*

Article 1 : SONT INTERDITS dans la zone non urbaine concernée par l'aléa ruissellement

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, aménagements ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

1) les constructions nouvelles, à l'exception de celles citées à l'article suivant, et notamment :

1b) la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques,

1c) l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20m² supplémentaires des locaux d'habitation existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,

1d) l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20% de l'emprise existante des locaux d'activités et de stockage existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,

1e) la création de plus de 20m² d'emprise au sol d'annexes,

1f) la création de nouvelles stations d'épuration et l'extension augmentant de plus de 50% le nombre d'équivalents habitants,

1g) la création de nouvelles déchetteries,

1h) la création de serres et châssis en verre ou en plastique de plus de 1,80 m. de hauteur,

1i) la création de constructions liées à des aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air (vestiaires…) dépassant 100m² d'emprise au sol,

2) la modification de constructions existantes allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements, à l'exception de ceux cités à l'article suivant,

3) la création de nouveaux campings ou parcs résidentiels de loisirs, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou PRL existants,

4) la création de nouvelles aires d'accueil des gens du voyage, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes,

5) tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants,

6) la création des parcs souterrains de stationnement de véhicules,

7) la création de nouveaux cimetières,

Article 2 : SONT ADMIS SOUS CONDITIONS dans la zone non urbaine concernée par l'aléa ruissellement

<u>Article 2-1 : constructions nouvelles :</u>

a) La reconstruction est admise sous réserve :

- de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,

- que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,

- de ne pas augmenter le nombre de niveaux,

- que la surface du 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote TN+80cm.

- que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

b) L'extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif, sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

c) L'extension de l'emprise au sol des locaux de logement existants est admise dans la limite de 20m² supplémentaires, sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

Dans le cas de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN+80cm, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), dans la limite de 20m² d'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la

cote TN+80cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

d) L'extension de l'emprise au sol des locaux d'activités existants est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

Dans le cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN+80cm, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la

la cote TN+80cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

Dans le cas de locaux d'activités de commerce, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

e) Sauf dans le cas de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole (traités au w), l'extension de l'emprise au sol des locaux de stockage est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

f) L'extension au-dessus de la cote TN+80cm des bâtiments existants de logements et d'activités sans création d'emprise au sol est admise sous réserve :
- qu'elle ne crée ni logement supplémentaire, ni d'activité supplémentaire.
- qu'elle s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du reste du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm).

h) La création d'annexes est admise dans la limite de 20m² au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'application du présent document.

Article 2-2 : constructions existantes

i) La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant.

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN+80cm dans la limite de 20m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol (cf c - 2ème alinéa supra).

A l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en oeuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés et ceux situés au-dessus de la cote TN+80cm, et réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises...).

La création d'ouvertures au-dessus de la cote de la cote TN+80cm est admise.

La création d'ouvertures en dessous de la cote TN+80cm est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la cote TN+80cm de batardeaux.

Article 2-3 : autres projets et travaux

k) Les piscines individuelles enterrées sont admises à condition qu'un balisage permanent permette d'en repérer l'emprise pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours. Le balisage doit avoir une hauteur minimale de 1,10m.

l) Les parcs de stationnement de plus de 10 véhicules, non souterrains, sont admis sous réserve :

- qu'ils soient signalés comme étant inondables
- que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,
- qu'ils ne créent pas de remblais
- qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

m) Les équipements et travaux d'intérêt général sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter et les conditions de leur mise en sécurité.

Pour les stations d'épuration, seules sont admises les mises aux normes des stations existantes et les extensions limitées à une augmentation de 50% du nombre d'équivalents habitants (EH), dans les conditions précisées au paragraphe ci-dessus, et sous réserve :

- que tous les locaux techniques soient calés au-dessus de la côte TN+80cm

- que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) soient étanches et empêchent l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au-dessus de la côte TN+80cm)

Pour les déchetteries, seules les extensions des déchetteries existantes sont admises. A cette occasion l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc...) devront être stockés au-dessus de la côte TN+80cm.

Pour les équipements portuaires :

- les infrastructures directement liées à l'activité portuaire (telles que rampes d'accès, grues, quais, ports à sec...) sont admises ;

- les bâtiments directement liés à l'activité portuaire (notamment les capitaineries, les sanitaires, les bâtiments de stockage, d'entretien, de réparation d'embarcations et d'accastillage, à l'exclusion de nouveaux logements) sont admis dans les conditions suivantes :

- la création ou l'extension au sol supérieure à 20% de l'emprise doit être calée à la cote TN+80cm.

- la modification ou l'extension inférieure à 20% de l'emprise au sol de bâtiments existants peut être réalisée au niveau du plancher existant.

Les équipements techniques des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à TN+80cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

n) Les travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air ouverts au public sans création de remblais sont admis, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues. Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement nécessaires à ces activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100m² d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote TN+80cm.

o) L'exploitation et la création de carrières sont admises sous réserve :

- que les installations techniques soient ancrées afin de pouvoir résister aux effets d'entraînement de la crue de référence

- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote TN+80cm

p) La création ou modification de clôtures et de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5cm de façon à permettre le libre écoulement des eaux.

q) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80m sont admis.

r) Les opérations de déblais/remblais sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable. Elles ne conduisent pas à un changement de zonage.

s) Les éoliennes sont admises. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de TN+80cm.

t) L'implantation d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photo-voltaïques) est admise sous réserve :

- que le projet se situe à plus de 100m comptés à partir du pied des digues ;

- que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la côte TN+80cm

- que la solidité de l'ancrage des poteaux soit garantie pour résister au débit et à la vitesse de la crue de référence et à l'arrivée d'éventuels embâcles.

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de la côte TN+80cm

u) Les aménagements publics légers, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

v) La création des préaux et halles publics et des manèges équestres est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elle soit ouverte sur au moins 75% du périmètre.

w) La création ou l'extension de bâtiments agricoles ou forestiers de stockage ou d'élevage nécessaire à l'exploitation agricole est admise, sous réserve :

- qu'elle ne constitue pas une construction à usage d'habitation, ni un bâtiment susceptible d'accueillir du public (caveau de vente, bureau d'accueil, etc.), ni un projet concernant une activité de transformation agroalimentaire (cave particulière, fromagerie, etc.),

- de ne pas dépasser 600m² d'emprise au sol nouveaux à compter de la date d'application du présent document,

- que le demandeur soit exploitant à titre principal. Il devra donc fournir un justificatif (affiliation AMEXA ou relevé parcellaire ou tout autre justificatif),

- de caler la surface du plancher à la côte TN+80cm

L'extension de tout type de bâtiments d'exploitation agricole pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à la côte TN+80cm) dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la côte TN+80cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la côte TN+80cm

Pour ce qui concerne l'extension de l'urbanisation dans des secteurs soumis à du ruissellement pluvial en secteur peu ou pas urbanisé, cette extension n'est possible que dans la mesure où des aménagements permettent de mettre hors d'eau les terrains concernés pour une pluie de période de retour 100 ans.

L'extension de l'urbanisation soit ainsi prendre en compte le risque de ruissellement et d'érosion des berges.

L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation de réseaux et d'aménagements de gestion des eaux pluviales de ruissellement afin de mettre hors d'eau les terrains concernés pour une pluie de période de retour centennale.

12 – ALEA FEU DE FORET

En zone d'aléa élevé et très élevé : nouvelles installations proscrites.

En zone d'aléa modéré : nouvelles installations possibles sous réserve de l'aménagement d'une interface entre forêt et zone urbaine.

En zone d'aléa faible : nouvelles installations possibles avec le respect de la réglementation en vigueur (défrichement – cf. annexes à titre d'information)

13 – ELEMENTS D'INTÊRETS PATRIMONIAL, PAYSAGER ET/OU ECOLOGIQUE IDENTIFIES A PRESERVER

Les éléments du patrimoine remarquables sur la commune de Bernis ont été identifiés comme étant les platanes de la circulade et les platanes sur l'avenue de la Vaunage.

Les arbres et alignements d'arbres

Les arbres et alignements d'arbres clairement identifiés comme éléments du patrimoine paysager à protéger au titre du L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ne doivent pas être détruits. De façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou pour des raisons sanitaires. Ainsi, pour toute intervention sur ces éléments ainsi identifiés, il sera application des articles R421-17 d) et R421-23 h) du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande de déclaration préalable. L'intervention d'un technicien conseil sera nécessaire préalablement au dépôt de cette demande.

14. LES ESPACES DE BON FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE DU VISTRE

Article 1 -Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiés sur les documents graphiques comme Espaces de Bon Fonctionnement (EBF), par un tramage au titre du Code de l'Urbanisme sont interdits tout travaux, tout aménagement, toute construction et toute installation exceptés ceux prévus à l'article 2 ainsi que les travaux d'adaptation, de réfection ou d'entretien courant des constructions existantes.

Article 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiés sur les documents graphiques comme Espaces de Bon Fonctionnent (EBF) par un tramage au titre du R.123.11-i du Code de l'Urbanisme sont autorisés :

-les aménagements, travaux ou installations à conditions qu'ils soient liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, tels que les exhaussement et affouillements du sol, ainsi que ceux liés à leur valorisation dans le cadre de l'ouverture au public tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les objets de mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation milieux.

-Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris leurs réfections et extensions, 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 13 - Espaces libres et plantation

Dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiés sur les documents graphiques comme EBF par un tramage au titre du R.123.11-i du Code de l'Urbanisme, les éléments végétaux constitutifs de l'EBF (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets…) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichement, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdite, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique.

Article R.123.11-i du Code de l'Urbanisme : « *Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut :*

[…]

Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état ; […] »

15. PERIMETRE DE PROTECTION DE CAPTAGE D'EAU POTABLE

Le territoire communal est concerné par les périmètres de protection immédiate (PPI), rapprochée (PPR) et éloignée :

-Du champ captant de Canferin et du champ captant des Rochelles faisant l'objet d'une DUP du 19/06/2008, (consultable dans le tome 7 : Servitudes d'Utilité Publique)

-Du champ captant de Trièze Terme faisant l'objet d'un rapport d'hydrogéologue agréé du 2/11/2009. (consultable dans le tome 8 : Annexes)

- *Périmètres de protection du champ captant de Canferin*

Périmètre de Protection Immédiate du champ captant de Canferin

Dans le périmètre de Protection Immédiate, seules sont autorisées les activités liées à l'alimentation en eau potable, et à condition qu'elles ne provoquent pas de pollution de l'eau captée. Seront notamment interdits les dépôts et stockages de matériaux et de produits non nécessaires à l'exploitation des ouvrages de captage et le garage de véhicules.

Périmètre de Protection Rapprochée du champ captant de Canferin

Toute activité nouvelle devra prendre en compte la protection des ressources en eau souterraine dans ce secteur dans le cadre de la règlementation applicable à chaque projet.

Dans ce périmètre de protection rapprochée, seront interdits :

- La réalisation de puits ou de forage autres que ceux destinés à l'amélioration du « champ captant de Canferin » appartenant au Syndicat Intercommunal des Eaux de la Vaunage,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- L'implantation d'ouvrages de transport d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle,
- L'implantation de canalisations de tous produits reconnus toxiques,
- L'implantation d'installations d'assainissement collectif ou non collectif,
- Les stockages, dépôts, épandages et rejets de tous produits susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles : ordures ménagères, déchets industriels, pesticides et tous autres produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux, ainsi que les dépôts de matières réputées inertes, telles que les gravats de démolition, les encombrants, etc… vue l'impossibilité d'en contrôler la nature,
- Le parcage des animaux (avec apport de nourriture),
- Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides qu'elles soient ou non soumises à autorisation au titre de la règlementation en vigueur et que ces stockages soient prévus enterrés, à l'air libre ou à l'intérieur d'un bâtiment.

Périmètre de protection Eloignée du champ captant de Canferin

Il convient d'appliquer strictement la règlementation générale visant à la protection des eaux souterraines.

Les autorités chargés d'instruire les dossiers relatifs aux projets de constructions, installations, activités ou travaux imposeront aux pétitionnaires toutes mesures visant à éviter les dépôts, écoulements, rejets directs ou indirects, sur le sol ou dans le sous-sol, de tous produits et matières susceptibles de porter atteinte à la qualité chimique des eaux souterraines.

- *Périmètre de protection du champ captant des Rochelles*

Périmètre de Protection Immédiate du champ captant des Rochelles

Dans le périmètre de Protection Immédiate, seules sont autorisées les activités liées à l'alimentation en eau potable, et à condition qu'elles ne provoquent pas de pollution de l'eau captée. Seront notamment interdits les dépôts et stockages de matériaux et de produits non nécessaires à l'exploitation des ouvrages de captage et le garage de véhicules.

Périmètre de Protection Rapprochée du champ captant des Rochelles

Toute activité nouvelle devra prendre en compte la protection des ressources en eau souterraine dans ce secteur dans le cadre de la règlementation applicable à chaque projet.

Dans ce périmètre de protection rapprochée, seront interdits :

- La réalisation de puits ou de forage autres que ceux destinés à l'amélioration du « champ captant de Canferin » appartenant au Syndicat Intercommunal des Eaux de la Vaunage,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- L'implantation d'ouvrages de transport d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle,
- L'implantation de canalisations de tous produits reconnus toxiques,
- L'implantation d'installations d'assainissement collectif ou non collectif,
- Les stockages, dépôts, épandages et rejets de tous produits susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles : ordures ménagères, déchets industriels, pesticides et tous autres produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux, ainsi que les dépôts de matières réputées inertes, telles que les gravats de démolition, les encombrants, etc... vue l'impossibilité d'en contrôler la nature,
- Les installations de stockage d'hydrocarbures
- Le parcage des animaux (avec apport de nourriture),

Prescriptions relatives aux voies de communication

La création de nouvelles voies de communication devra satisfaire aux prescriptions suivantes :

Les projets et études concernant la création ou la modification des voies de communication devront tenir le plus grand compte de la vulnérabilité des eaux souterraines dans ce secteur. Des aménagements appropriés pourront être prescrits par l'autorité préfectorale en fonction de la nature des projets.

La création de nouvelles voies de communication devra satisfaire aux prescriptions suivantes :
- On veillera, de façon prioritaire, à ce que la couche de limons superficiels ne puisse, en aucun cas, être entamée de façon définitive suite à la réalisation d'ouvrages permanents (ponceaux hydrauliques, voies de dégagement, etc.). Les nouvelles voies ne pourront donc être réalisées que sur terrain naturel ou en remblai.
- S'il est nécessaire de réaliser des infrastructures souterraines (fondations bétonnées, tranchées provisoires, etc.), les principes suivants devront être respectés :
  - Les excavations devront être arrêtées à au moins 1 mètre au-dessus de la base des limons de surface.
  - Les matériaux utilisés pour la construction des infrastructures ne devront pas contenir des produits pouvant altérer la qualité de l'eau (adjuvants de béton, produits d'étanchéité, etc.)
  - Après que les travaux prévus aient été effectués, l'étanchéité de la couche superficielle du terrain devra être reconstituée avec les matériaux d'origine ou des matériaux étanches ne présentant aucun risque de pollution des eaux souterraines.
- Un espace minimal de 30 mètres sera maintenu entre cette nouvelle voirie et le Périmètre de Protection Immédiate du « champ captant des Rochelles » pour y réaliser des aménagements et des ouvrages de protection contre les pollutions chroniques (eaux de lessivage des chaussées) et accidentelles (déversements massifs de produits dangereux). Ces ouvrages de protection devront être conçus en respectant les principes généraux suivants :

- Des fossés de colature étanches recueilleront l'ensemble des eaux de ruissellement de la chaussée et les évacueront, après traitement, dans un dispositif approprié (débourbeur, séparateur d'hydrocarbures…), à plus de 50 mètres à l'extérieur des limites du Périmètre de Protection Immédiate du « champ captant des Rochelles » en veillant à ce qu'il ne puisse pas y avoir retour de ces eaux de ruissellement dans ledit périmètre.
- Une zone tampon sera créée entre la chaussée et le Périmètre de Protection Immédiate du « champ captant des Rochelles ». Cette zone pourra être remblayée avec des matériaux, de type argile, aptes à retenir des produits polluants déversés accidentellement et pouvant être enlevés et remplacés facilement après accident.
- Des glissières de sécurité seront mises ne place pour maintenir les véhicules sur la chaussée en cas d'accident.

Au cours de la phase de réalisation des travaux, toutes mesures utiles devront être prises pour éviter la pollution des eaux souterraines. Pendant ces travaux, un plan d'alerte et d'intervention sera mis en place par le maître d'ouvrage de la nouvelle voirie en concertation avec les collectivités et services suivants :
- Syndicat Intercommunal des Eaux de la VAUNAGE,
- Commune de BERNIS,
- Service Interministériel de Défense et de Protection Civile de la Préfecture du Gard,
- Service Départemental d'Incendie et de Secours,
- Conseil Général,
- Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales.

Tout changement ayant pour conséquence une modification de l'importance et de la nature du trafic sur les voies existantes devra respecter les prescriptions décrites dans les alinéas qui précèdent.

Périmètre de Protection Eloigné du champ captant des Rochelles

Il convient d'appliquer strictement la règlementation générale visant à la protection des eaux souterraines.

Les autorités chargés d'instruire les dossiers relatifs aux projets de constructions, installations, activités ou travaux imposeront aux pétitionnaires toutes mesures visant à éviter les dépôts, écoulements, rejets directs ou indirects, sur le sol ou dans le sous-sol, de tous produits et matières susceptibles de porter atteinte à la qualité chimique des eaux souterraines.

■ *Périmètres de Protection du champ captant de Trieze Terme*

Périmètre de Protection Immédiate du champ captant de Trieze Terme

Toutes les installations et activités autres que celles liées au champ captant et à son entretien seront interdites à l'intérieur de ce périmètre. Cette interdiction s'appliquera également à tous les dépôts et stockages de matières opu de matériel quelle qu'en soit la nature.

Conformément à la règlementation, le PPI sera matérialisé par une solide clôture d'une hauteur minimale de 2m, fermée par un portillon cadenassé. Cette clôture sera maintenue en bon état et l'herbe régulièrement fauchée à l'intérieur de la parcelle, sans épandage d'herbicides.

Périmètre de Protection Rapprochée du champ captant de Trieze Terme

Occupation du sol et activités résiduaires, inhumation

Les installations et activités suivantes sont interdites :

-Toutes constructions nouvelles susceptibles de produire des eaux résiduaires, hormis :

- L'extension des logements existants, dans des limites n'excédant pas la moitié de leur surface de plancher,
- La construction d'annexes non habitables associées à ces logements (garages, remises)

-Mise en place de systèmes de collecte ou de traitement d'eaux résiduaires, quelle qu'en soit la nature, hormis ceux destinés à l'évacuation des eaux usées domestiques des bâtiments existants. Les nouveaux réseaux de collecte seront spécialement conçus en vue d'assurer une étanchéité maximale. Cette étanchéité fera l'objet d'un contrôle de période quinquennale. Les contrôles concernent également le réseau existant.

Sont également interdits l'épandage superficiel ou le rejet desdites eaux dans le sol ou dans le sous sol.

-Mise en place d'habitations légères et de loisirs, établissement d'aires destinées aux gens du voyage, le camping, le stationnement de caravanes.

-Création ou extension de cimetières, inhumation en terrain privé, enfouissement de cadavres d'animaux,

-Canalisations ou ruissellements d'effluents polluants en provenance d'installations extérieures au Périmètre de Protection Rapprochée.

Activités et installations à caractère industriel ou artisanal

Les installations et activités suivantes sont interdites :

-Toutes les Installations Classées Pour la protection de l'environnement

-Aires de récupération, démontage ou recyclage de véhicules à moteur ou de matériel d'origine industrielle,

-Centre de traitement ou de transit d'ordures ménagères

- Stockage ou dépôts spécifique de tous produits susceptibles d'altérer la qualité bactériologique ou chimique des eaux, notamment hydrocarbures, autres produits chimiques, ordures ménagères, immondices, détritus, carcasses de véhicules, fumiers, engrais…

Cette interdiction est étendue aux entrepôts susceptibles d'abriter les produits susvisés (notamment hangars agricoles), ainsi qu'aux dépôts de matières réputées inertes, telles que gravats de démolition, encombrants… vu l'impossibilité pratique d'en contrôler la nature.

-Implantation de nouvelles canalisations souterraines transportant des hydrocarbures liquides, des eaux usées de toutes natures, qu'elles soient brutes ou épurées, et tout autre produit susceptible de nuire à la qualité des eaux souterraines.

Activités agricoles

Les installations et activités suivantes sont interdites :

-Epandage ou stockage « en bout de champ » des boues issues de vidanges ou de traitement d'eaux résiduaires,

-Toute pratique d'élevage ayant pour objet ou pour effet la concentration d'animaux sur des surfaces réduites (telles que : parcs de contention, aires de stockage des animaux, affouragement, abreuvoirs…)

-Hangars agricoles en tant qu'installations susceptibles d'abriter des stockages de produits constituant une menace pour la qualité chimique des eaux souterraines (engrais, produits phytosanitaires…)

Les pratiques agricoles (épandage de fumier, apports d'engrais ou de produits phytosanitaires) ne doivent pas dégrader la qualité de l'eau souterraine. Doivent être privilégiées les modalités culturales limitant au maximum l'utilisation de ces produits.

Infrastructures de transport, travaux routiers

Les projets et études devront prendre en compte la présence du champ captant de Trièze Terme et examiner les dispositions à adopter en vue de sa protection.

Réglementation dans le périmètre de protection rapproché :

Tout dispositif d'épuration individuel existant : la conformité réglementaire de ces dispositifs sera soigneusement vérifiée par le Service Public d'Assainissement Collectif (SPANC) et donnera lieu aux aménagements éventuellement nécessaires.

Périmètre de protection Eloigné du champ captant de Trieze Terme

Dispositions générales

Les autorités chargées d'instruire les dossiers relatifs aux projets de constructions, installations, activités ou travaux, imposeront aux pétitionnaires toutes mesures visant à éviter les dépôts, écoulements, rejets directs ou indirects, dans le sous-sol ou le réseau hydrographique, de tous produits et matières susceptibles de porter indirectement atteinte à la qualité des eaux souterraines de la nappe de la Vistrenque.

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

Dans leur dossier de déclaration, ou de demande d'autorisation, les ICPE prendront spécialement en compte le risque de pollution susmentionné. A ce titre, elles pourront être soumises à des prescriptions spécifiques visant à satisfaire les exigences énoncées dans le précédent graphique.

16. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LES SYSTEMES D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Les adductions à titre « unifamiliales » (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée) : elles sont soumises à déclaration à la Mairie au titre du Code Général des collectivités Territoriales et nécessitent l'avis des services de la DDTM qui s'appuie sur une analyse de la qualité de l'eau ainsi que sur l'absence de risque de pollution potentielle dans un périmètre de 35 mètres.

Les adductions d'eau dites « collectives privées» sont soumises à autorisation préfectorale au titre du Code de la Santé Publique à la suite d'une procédure nécessitant une analyse assez complète et l'intervention d'un hydrogéologue agréé.

Pour tous les points d'eau destinés à la consommation humaine, les dispositions de l'article 10 du règlement sanitaire départemental (RDS – arrêté préfectoral du 15 septembre 1983) devront être satisfaites et notamment celle demandant que « les puits ou le forage (soit) situé au minimum à 35 mètres des limites des propriétés qu'il dessert. »

Les prélèvements, puits et forages à usage domestiques doivent être déclarés en Mairie en vertu de l'article L.2224-9 du code Général des Collectivités Territoriales.

Les règlementations en vigueur en matière d'assainissement non collectif sont les suivantes :

- L'arrêté interministériel du 7 septembre 2009 (modifié par l'arrêté du 7 Mars 2012) fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif de moins de 20 équivalents habitants ;

- L'arrêté préfectoral du 17 Octobre 2013 « relatif aux conditions de mises en œuvre des systèmes d'assainissement non collectif ».

Les principes généraux sont les suivants :

- Pour des perméabilités de sol supérieures ou égales à 10 mm/h : traitement et évacuation par le sol ou (soumis à conditions) par irrigation souterraine de végétaux (le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne peut pas être envisagé dans ce cas) ;

- Pour des perméabilités inférieures à 10 mm/h : rejet « vers le milieu hydraulique superficiel après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur, s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucun autre solution d'évacuation n'est envisageable » ; solution qui en doit pas générer ni nuisance, ni pollution d'une ressource en eau, d'un usage (AEP ou baignade) ou risque de prolifération du moustique –tigre.

17. Servitude non aedificandi

Il s'agit d'une emprise définie graphiquement interdisant l'implantation de toute construction y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures. Dès lors, les constructions doivent être implantées au-delà de ces espaces. Les servitudes non aedificandi sont reportées au plan de zonage du PLU.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond au noyau originel du village caractérisé par une mixité des fonctions, une densité importante et une typologie traditionnelle des constructions.

La zone UA est en tout ou partie concernée par **le Plan de Prévention du Risque Bassin Versant du Vistre** approuvé le 4 Avril 2014. Le PPRI est annexé au Plan Local d'Urbanisme dans les Servitudes d'Utilité Publique (Tome 7). Le périmètre des zones concernées par le PPRI est superposé au plan de zonage du PLU.

La zone UA est en tout ou partie concernée par **l'aléa ruissellement en zone urbaine.**

Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf paragraphe 11 des dispositions générales du présent règlement).

La zone UA est en tout ou partie concernée par **la ZPPAUP.**

Se référer au règlement de la ZPPAUP qui s'impose dans les Servitudes d'Utilité Publique (Tome 7). Le périmètre de la ZZPAUP est superposé au plan de zonage.

La zone est en tout ou partie concernée par **un périmètre de protection de captage d'eau potable.** Les périmètres de protections de captage sont superposés au plan de zonage du PLU. Les dispositions qui s'appliquent sont consultables dans le paragraphe 15 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de ceux visés à l'article UA2,

-Les constructions destinées à l'industrie,

-Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,

-Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,

-Les ICPE à l'exception de ceux visés à l'article UA2,

-La pratique du camping ou du caravaning,

-Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,

-Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UA2.

ARTICLE UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

-Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat,

-Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone,

- Les ICPE compatibles avec la vie urbaine,

-Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat.

-Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la règlementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale…)

-Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Toute opération créant un programme de 5 logements ou plus, ou créant un surface de plancher supérieure ou égale à 400 m² doit comporter un minimum de 25% (en nombre ou en surface de plancher) de logements locatifs sociaux.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères…

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique soumet à autorisation de l'autorité compétente les rejets d'eaux usées non domestiques. Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

Les noues devront justifier d'une pente minimale de 0.5%.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite Seule l'évacuation des eaux de vidange des piscines peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

Les dispositions constructives des bâtiments ou les projets d'aménagement ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau (toits terrasses insuffisamment perméables…).

Les dispositifs de récupération des eaux de pluies devront satisfaire aux dispositions de l'arrêté du 21 aout 2008 « relatif à la récupération des eaux de pluies et à leur usage et à l'extérieur des bâtiments », notamment à l'obligation de munir les aérations de grilles anti moustiques de mailles de 1 millimètre au maximum.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV…) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent être insérés au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

ARTICLE UA 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques (existantes, à modifier ou à créer).

Les annexes, piscines, et les constructions et installations d'intérêt collectif peuvent s'implanter:

-soit à l'alignement des voies et emprises publiques,

- soit à une distance minimale de 4m de l'alignement des voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, annexes et piscines doivent s'implanter :

-soit en limite séparative,

-soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction (ou à l'acrotère des toitures-terrasses), avec un minimum de 3m.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE UA 9 – Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE UA 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue, ne peut excéder 8m au faîtage.

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur etc …

Cas particuliers :

La hauteur maximale des constructions peut être majorée pour permettre la prise en compte des prescriptions du PPRI (paragraphe 11 des dispositions générales) et/ou de l'aléa ruissellement (paragraphe 12des dispositions générales).

ARTICLE UA 11 – Aspect extérieur

Les constructions situées en Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (périmètre superposé au plan de zonage du PLU) devront respecter le cahier de prescriptions associées dans le règlement de la ZPPAUP(tome 7 – Servitudes d'Utilité Publique)

1. Dispositions générales

Il est rappelé que les permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation…).
Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent être traités comme le bâtiment principal.

2. Toitures

La couverture des constructions sera constituée de tuiles canal de type traditionnel en terre cuite.

La pente des toitures respectera une pente comprise entre 25 et 35 %.

Les toits terrasses et les terrasses tropéziennes sont interdits.

3. Façades

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les revêtements devront être enduits talochés, frotassés, grattés fin.

Les placages sont interdits.

Les ouvertures respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, exceptionnellement carrées).

Les motorisations des volets roulants seront intégrés à la façade et non apparents.

Les paraboles, climatiseurs, capteurs solaires ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les compteurs EDF, GDF, EAU et les boîtes aux lettres seront obligatoirement encastrés dans les façades ou les murs de clôture.

Les capteurs solaires thermiques et les panneaux photovoltaïques sont interdits.

4. Clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures, en évitant notamment la multiplicité des matériaux et en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2m.

Les murs de clôture devront être enduits sur la face visible depuis l'espace public.

ARTICLE UA 12 –Stationnement

Dans la zone UA, le stationnement sera réalisé en dehors des voies et emprises publiques.

Dans la zone UA le nombre minimum de place de stationnement à créer est :

-Pour les constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement pour les logements de moins de 60 m² de surface de plancher, 2 places de stationnement pour les logements de plus de 60 m² de surface de plancher.
Une seule place par logement est imposée pour la construction de logements locatifs aidés par l'Etat (article L 123-1-3 du code de l'urbanisme).

En cas de restauration d'immeubles existants, dans leur volume, avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de création de nouveaux logements ni de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées. Aucun emplacement nouveau de stationnement n'est alors exigé.

Pour les construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être réalisée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager, sur un terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition, qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE UA 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés.

Les plantations réalisées doivent comporter des arbres avec des racines pivotantes.

Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas…).

Tout arbre coupé devra être remplacé par un autre arbre.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB correspond à la périphérie du noyau urbain originel du village caractérisée par une mixité des fonctions et une densité élevée.

Le sous-secteur UBa correspond au site de projet de l'ancienne cave coopérative qui accueillera des logements et des bureaux.

Le sous-secteur UBb correspond au site de projet localisé chemin de la prairie, destiné à accueillir du logement sous forme d'opération d'ensemble.

La zone UB est en tout ou partie concernée par **le Plan de Prévention du Risque Bassin Versant du Vistre** approuvé le 4 Avril 2014. Le PPRI est annexé au Plan Local d'Urbanisme dans les Servitudes d'Utilité Publique (Tome 7). Le périmètre des zones concernées par le PPRI est superposé au plan de zonage du PLU.

La zone UB est en tout ou partie concernée par l'aléa **ruissellement en zone urbaine.**

Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf paragraphe 11 des dispositions générales du présent règlement).

La zone UB est en tout ou partie concernée par **la ZPPAUP.**

La ZPAUP est annexée au Plan Local d'Urbanisme dans les Servitudes d'Utilité Publique (Tome 7). Le périmètre de la ZPPAUP est superposé au plan de zonage du PLU.

Le sous-secteur UBb est concerné par **une Orientation d'Aménagement et de Programmation.** (conférer le Tome 3 du PLU)

La zone UB est concernée **par la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager de la commune.** La liste des éléments identifiés est annexée au règlement (annexe 1).

Leur localisation apparaît au plan de zonage.

La règlementation associée à cette identification est retranscrite dans le paragraphe 13 des Dispositions Générales du règlement.

La zone est en tout ou partie concernée par **un périmètre de protection de captage d'eau potable.** Les périmètres de protections de captage sont superposés au plan de zonage du PLU. Les dispositions qui s'appliquent sont consultables dans le paragraphe 15 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone UB, excepté les sous-secteurs UBa et UBb, sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de ceux visés à l'article UB2,

-Les constructions destinées à l'industrie,

-Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,

-Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,

-Les ICPE à l'exception de ceux visés à l'article UB2,

-La pratique du camping ou du caravaning,

-Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,

-Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UB2.

-Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la règlementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale…)

-Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Dans les sous-secteurs UBa et UBb, sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions destinées à l'artisanat,

- Les constructions destinées au commerce,

- Les constructions destinées à l'hôtellerie,

-Les constructions destinées à l'industrie,

-Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,

-Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,

-Les ICPE à l'exception de ceux visés à l'article UB2,

-La pratique du camping ou du caravaning,

-Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,

-Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UB2.

-Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la règlementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale…)

-Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

ARTICLE UB 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En zone UB, excepté dans les sous-secteurs UBa et UBb, sont autorisés sous conditions :

-Les constructions destinées à l'artisanat sous réserve leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat.

- toute opération créant un programme de 5 logements ou plus, ou créant un surface de plancher supérieure ou égale à 400 m² doit comporter un minimum de 25% (en nombre ou en surface de plancher) de logements locatifs sociaux.

Dans le sous-secteur UBa seulement : sont autorisées sous conditions les opérations d'ensemble à vocation d'habitat et de bureaux sous réserve :
- de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- de l'affectation d'un minimum de 30% du futur programme de logements (en nombre de logements ou en surface de plancher) à des logements locatifs sociaux.

Dans le sous-secteur UBb, sont autorisées sous conditions les opérations d'ensemble à vocation d'habitat sous réserve :
- de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- de la compatibilité avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone,
- de la réalisation d'un minimum de 50% (en nombre ou en surface de plancher) de logements locatifs sociaux.

En zone UB, UBa UBb, sont autorisés sous conditions :

-Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone,

-Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat.

- Les ICPE compatibles avec la vie urbaine.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UB 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

En bordure des voies et emprises publiques, les portails doivent être implantés avec un retrait de 4m par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères…

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique soumet à autorisation de l'autorité compétente les rejets d'eaux usées non domestiques. Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

Les noues devront justifier d'une pente minimale de 0.5%.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite Seule l'évacuation des eaux de vidange des piscines peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

Les dispositifs de récupération des eaux de pluies devront satisfaire aux dispositions de l'arrêté du 21 aout 2008 « relatif à la récupération des eaux de pluies et à leur usage et à l'extérieur des bâtiments », notamment à l'obligation de munir les aérations de grilles anti moustiques de mailles de 1 millimètre au maximum.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV…) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, ces réseaux doivent être mis en place par les lotisseurs et les promoteurs.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent être insérés au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

ARTICLE UB 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions (y compris les annexes et piscines) doivent s'implanter :

-soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,

-soit en respectant un recul minimal de 4m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les nouvelles constructions devront respecter un recul minimal de 10m des berges des cours d'eau et des valats cartographiés au plan de zonage. Les clôtures devront respecter un recul de 4m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone UB et dans le sous secteur UBb :

Les constructions et annexes d'une hauteur supérieure à 3.50m au faîtage doivent s'implanter en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction (ou à l'acrotère des toitures terrasses existantes), avec un minimum de 3m.

Les constructions et annexes (hors piscines) d'une hauteur inférieure à 3.50m au faîtage peuvent s'implanter :

- Soit à la limite séparative,
- Soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction (ou à l'acrotère des toitures terrasses existantes), avec un minimum de 3m.

L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

Dans le sous secteur UBa :

Les constructions et annexes (hors piscines) peuvent s'implanter :

- Soit à la limite séparative,
- Soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction (ou à l'acrotère des toitures terrasses existantes), avec un minimum de 3m.

Dans l'ensemble de la zone UB (sous-secteurs UBa et UBb compris) :

Les nouvelles constructions devront respecter un recul minimal de 10m des berges des cours d'eau et des valats cartographiés au plan de zonage. Les clôtures devront respecter un recul de 4m.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions (hors annexes) situées sur une même propriété peuvent être :

-soit accolées,

-soit respecter entre elles une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère des toitures-terrasses) de la construction la plus haute, avec un minimum de 4m.

L'implantation des annexes par rapport à la construction principale n'est pas réglementée.

ARTICLE UB 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne peut excéder 70% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE UB 10 – Hauteur maximale des constructions

Dans la zone UB et le sous-secteur UBb, excepté le sous-secteur UBa: la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue ne peut excéder 8m au faîtage.

La hauteur des annexes de la construction principale ne peut excéder 3.50m au faîtage.

Dans le sous-secteur UBa : la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue ne peut excéder 11m au faîtage.

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelle telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur etc ….

Cas particuliers :

La hauteur maximale des constructions peut être majorée pour permettre la prise en compte des prescriptions du PPRI (paragraphe 11 des dispositions générales) et/ou de l'aléa ruissellement (paragraphe 12des dispositions générales).

ARTICLE UB 11 – Aspect extérieur

Les constructions situées en Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (périmètre superposé au plan de zonage du PLU) devront respecter le cahier de prescriptions associées dans le règlement de la ZPPAUP(tome 7 – Servitudes d'Utilité Publique)

1. Dispositions générales

Il est rappelé que les permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation…).

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent être traités comme le bâtiment principal.

2. Toitures

La couverture des constructions sera constituée de tuiles canal de type traditionnel en terre cuite.

La pente des toitures respectera une pente comprise entre 25 et 35 %.

Les toitures terrasses généralisées sont interdites.

Les toitures terrasses et les terrasses tropéziennes sont autorisées sous conditions :

- De faire partie du volume du bâtiment,
- D'être desservies par un étage habitable,
- De ne pas dépasser 35 % de la surface totale de la toiture.

Elles devront s'intégrer harmonieusement à l'ensemble.

Leur acceptation sera étudiée au cas par cas.

3. Façades

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les revêtements devront être enduits talochés, frotassés, grattés fin.

Les placages sont interdits.

Les ouvertures respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, exceptionnellement carrées).

Les motorisations des volets roulants seront intégrés à la façade et non apparents.

Les paraboles, climatiseurs, capteurs solaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les compteurs EDF, GDF, EAU et les boîtes aux lettres seront obligatoirement encastrés dans les façades ou les murs de clôture.

Les capteurs solaires thermiques et les panneaux photovoltaïques doivent être totalement intégrés dans la toiture et non visibles depuis l'espace public.

4. Clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures, en évitant notamment la multiplicité des matériaux et en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes. Leur hauteur ne doit pas excéder 2m.

Leur hauteur ne doit pas excéder 2m.

Les murs de clôture devront être enduits sur la face visible depuis l'espace public.

Les nouvelles constructions devront respecter un recul minimal de 10m des berges des cours d'eau et des valats cartographiés au plan de zonage. Les clôtures devront respecter un recul de 4m.

ARTICLE UB 12 –Stationnement

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

L'aménagement d'une construction existante ne doit pas avoir pour effet de supprimer des places de stationnement nécessaires à l'unité foncière en cause.

Le nombre de place de stationnement minimum à créer pour les **véhicules motorisés** est le suivant :

-Pour les constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement pour les logements de moins de 60 m² de surface de plancher, 2 places de stationnement pour les logements de plus de 60 m² de surface de plancher.
Une seule place par logement est imposée pour la construction de logements locatifs aidés par l'Etat (article L 123-1-3 du code de l'urbanisme).

- commerces : 1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher créée,

- bureaux : 1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher créée,

- artisanat : 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créée.

-hôtellerie : 1 place de stationnement par chambre d'hôtel créée et 1 place par tranche entamée de 5 m² de salle de restaurant ; dans le cas d'hôtels-restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont les plus directement assimilables.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus (notamment les construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être réalisée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

En cas de restauration d'immeubles existants, dans leur volume, avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées. Aucun emplacement nouveau de stationnement n'est alors exigé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager, sur un terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition, qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE UB 13 – Espaces libres et plantations

Une surface correspondant au minimum à 10% de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés.

Les plantations réalisées doivent comporter des arbres avec des racines pivotantes.

Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas…).

Tout arbre coupé devra être remplacé par un autre arbre.

Les bassins de rétention des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC correspond aux extensions urbaines du village caractérisées par une vocation principale d'habitat et une urbanisation récente sous forme pavillonnaire.

La zone UC est composée des sous-secteurs UCa, Ucb.

Le sous-secteur UCa est caractérisé par une typologie « maisons de village » et des maisons individuelles, notamment mitoyennes, sur de petites parcelles, présentant une densité de logements plus élevée que le reste de la zone.

Le sous-secteur UCb est caractérisé par un tissu urbain pavillonnaire périphérique moins dense.

La zone UC est en tout ou partie concernée par le **Plan de Prévention du Risque Bassin Versant du Vistre** approuvé le 4 Avril 2014. Le PPRI est annexé au Plan Local d'Urbanisme dans les Servitudes d'Utilité Publique (Tome 7). Le périmètre des zones concernées par le PPRI est superposé au plan de zonage du PLU.

La zone UC est en tout ou partie concernée par **l'aléa ruissellement en zone urbaine.**

Se référer aux prescriptions qui s'imposent (paragraphe 11 des dispositions générales du présent règlement).

Le sous-secteur UCa est en tout ou partie concerné par **la ZPPAUP.**

Se référer au règlement de la ZPPAUP qui s'impose dans les Servitudes d'Utilité Publique (tome 7).

Le périmètre de la ZZPAUP est superposé au plan de zonage du PLU.

Le sous-secteur UCa est concerné par **la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager de la commune**. La liste des éléments identifiés est annexée au règlement (annexe 1).

Leur localisation apparaît au plan de zonage.

La règlementation associée à cette identification est retranscrite dans le paragraphe 13 des Dispositions Générales.

La zone UC est concernée par **les Espaces de Bon Fonctionnement Ecologique du Vistre et de ses affluents**. Les périmètres des EBF sont reportés au plan de zonage du PLU. Les dispositions applicables sont consultables dans le paragraphe 14 des Dispositions Générales.

La zone UC est en tout ou partie concerné par **un périmètre de protection de captage d'eau potable.** Les périmètres de protections de captage sont superposés au plan de zonage du PLU. Les dispositions qui s'appliquent sont consultables dans le paragraphe 15 des dispositions générales du présent règlement.

Le sous-secteur UCa est en partie concerné par des **Espaces Boisés Classés.** Les EBC sont reportés au plan de zonage. Les prescriptions associées sont renseignée dans le paragraphe 8 des dispositions générales du règlement.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UC 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les sous-secteurs UCa, UCb sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de ceux visés à l'article UC2,

-Les constructions destinées à l'industrie,

-Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,

-Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,

- Les ICPE à l'exception de ceux visés à l'article UC2,

-La pratique du camping ou du caravaning,

-Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,

-Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UC2.

-Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la règlementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale…)

-Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

ARTICLE UC 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les sous-secteurs UCa et UCb sont autorisés sous conditions :

-Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat.

-Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.

-Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat.

- Les ICPE compatibles avec la vie urbaine.

Toute opération créant un programme de 5 logements ou plus, ou créant un surface de plancher supérieure ou égale à 400 m² doit comporter un minimum de 25% (en nombre ou en surface de plancher) de logements locatifs sociaux.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UC 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

En bordure des voies et emprises publiques, les portails doivent être implantés avec un retrait de 4m par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

Les accès directs sur la RN113 sont interdits.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UC 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique soumet à autorisation de l'autorité compétente les rejets d'eaux usées non domestiques. Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

Les noues devront justifier d'une pente minimale de 0.5%.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite Seule l'évacuation des eaux de vidange des piscines peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

Les dispositifs de récupération des eaux de pluies devront satisfaire aux dispositions de l'arrêté du 21 aout 2008 « relatif à la récupération des eaux de pluies et à leur usage et à l'extérieur des bâtiments », notamment à l'obligation de munir les aérations de grilles anti moustiques de mailles de 1 millimètre au maximum.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV…) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent être insérés au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, ces réseaux doivent être mis en place par les lotisseurs et les promoteurs.

ARTICLE UC 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, extensions et annexes doivent s'implanter à une distance minimale de :

-35m de l'axe de la RN113 pour les constructions à vocation d'habitat, cette distance est ramenée à 25 mètres pour les annexes non habitables

-25m de l'axe de la RN113 pour toutes les autres constructions,

-4m par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux voies de desserte interne des opérations d'ensembles nouvelles ne constituant pas des liaisons d'intérêt général

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les reculs relatifs à la loi Barnier, reportés au plan de zonage, s'imposent.

Les nouvelles constructions devront respecter un recul minimal de 10m des berges des cours d'eau et des valats cartographiés au plan de zonage. Les clôtures devront respecter un recul de 4m.

ARTICLE UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et annexes d'une hauteur supérieure à 3.50m au faîtage doivent s'implanter en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction (ou à l'acrotère des toitures terrasses existantes), avec un minimum de 3m.

Les constructions et annexes (hors piscines) d'une hauteur inférieure à 3.50m au faîtage peuvent s'implanter :

- Soit à la limite séparative,
- Soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction (ou à l'acrotère des toitures terrasses existantes), avec un minimum de 3m.

L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

Les nouvelles constructions devront respecter un recul minimal de 10m des berges des cours d'eau et des valats cartographiés au plan de zonage. Les clôtures devront respecter un recul de 4m.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions (hors annexes) situées sur une même propriété peuvent être :

-soit accolées,

-soit respecter entre elles une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère des toitures-terrasses) de la construction la plus haute, avec un minimum de 4m.

L'implantation des annexes par rapport à la construction principale n'est pas réglementée.

ARTICLE UC 9 – Emprise au sol

Dans le sous-secteur UCa, l'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne peut excéder 45% de la surface de l'unité foncière.

Dans le sous-secteur UCb l'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne peut excéder 35% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE UC 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder :

-8 m au faîtage lorsque la construction dispose d'un toit en pente,

-6m à l'acrotère des toitures-terrasses.

La hauteur des annexes de la construction principale ne peut excéder 3.50m au faîtage.

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelle telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur etc …

Cas particuliers :

La hauteur maximale des constructions peut être majorée pour permettre la prise en compte des prescriptions du PPRI (paragraphe 11 des dispositions générales) et/ou de l'aléa ruissellement (paragraphe 12des dispositions générales).

ARTICLE UC 11 – Aspect extérieur

Les constructions situées en Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (périmètre superposé au plan de zonage du PLU) devront respecter le cahier de prescriptions associées dans le règlement de la ZPPAUP(tome 7 – Servitudes d'Utilité Publique)

1. Dispositions générales

Il est rappelé que les permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation…).

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent être traités comme le bâtiment principal.

2. Toitures

La couverture des constructions sera constituée de tuiles canal de type traditionnel en terre cuite.
La pente des toitures respectera une pente comprise entre 25 et 35 %.

Les toitures terrasses généralisées sont interdites.

Les toitures terrasses et les terrasses tropéziennes sont autorisées sous conditions :

- De faire partie du volume du bâtiment,
- D'être desservies par un étage habitable,
- De ne pas dépasser 35 % de la surface totale de la toiture.

Elles devront s'intégrer harmonieusement à l'ensemble.

Leur acceptation sera étudiée au cas par cas.

3. Façades

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les revêtements devront être enduits talochés, frotassés, grattés fin.

Les placages sont interdits.

Les ouvertures respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, exceptionnellement carrées).

Les motorisations des volets roulants seront intégrés à la façade et non apparents.

Les paraboles, climatiseurs, capteurs solaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les compteurs EDF, GDF, EAU et les boîtes aux lettres seront obligatoirement encastrés dans les façades ou les murs de clôture.

Les capteurs solaires thermiques et les panneaux photovoltaïques doivent être totalement intégrés dans la toiture et non visibles depuis l'espace public.

4. Clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures, en évitant notamment la multiplicité des matériaux et en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes. Leur hauteur ne doit pas excéder 2m.

Les murs de clôture devront être enduits sur la face visible depuis l'espace public.

Les nouvelles constructions devront respecter un recul minimal de 10m des berges des cours d'eau et des valats cartographiés au plan de zonage. Les clôtures devront respecter un recul de 4m.

ARTICLE UC 12 –Stationnement

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

L'aménagement d'une construction existante ne doit pas avoir pour effet de supprimer des places de stationnement nécessaires à l'unité foncière en cause.

Le nombre de place de stationnement minimum à créer pour les **véhicules motorisés** est le suivant :

- **Pour les constructions destinées à l'habitation** : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée, avec un minimum de 2 places de stationnement.
-Une seule place par logement est imposée pour la construction de logements locatifs aidés par l'Etat (article L 123-1-3 du code de l'urbanisme).

- Pour les opérations d'ensemble à destination d'habitat, 1 place de stationnement supplémentaire, pour les visiteurs, sera créée par tranche de 5 logements créés.

- commerces : 1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher créée,

- bureaux : 1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher créée,

- artisanat : 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créée.

-hôtellerie : 1 place de stationnement par chambre d'hôtel créée et 1 place par tranche entamée de 5 m² de salle de restaurant ; dans le cas d'hôtels-restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs,

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont les plus directement assimilables.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus (notamment les construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être réalisée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'est alors exigé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager, sur un terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition, qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE UC 13 – Espaces libres et plantations

Dans le sous-secteur UCa, une surface correspondant au minimum à 40 %de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

Dans le sous-secteur UCb une surface correspondant au minimum à 50 % de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés.

Les plantations réalisées doivent comporter des arbres avec des racines pivotantes.

Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas…).

Tout arbre coupé devra être remplacé par un autre arbre.

Les bassins de rétention des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

La zone **US** recouvre le secteur de la Prairie au sud-ouest du centre ancien, qui accueille des installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif de type équipements sportifs et de loisirs.

La zone US est en tout ou partie concernée par **le Plan de Prévention du Risque Bassin Versant du Vistre** approuvé le 4 Avril 2014. Le PPRI est annexé au Plan Local d'Urbanisme dans les Servitudes d'Utilité Publique (Tome 7). Le périmètre des zones concernées par le PPRI est superposé au plan de zonage du PLU.

La zone est en tout ou partie concernée par **un périmètre de protection de captage d'eau potable.** Les périmètres de protections de captage sont superposés au plan de zonage du PLU. Les dispositions qui s'appliquent sont consultables dans le paragraphe 15 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE US 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article US2.

ARTICLE US 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

-les constructions, travaux, ouvrages et installations en accompagnement des installations sportives existantes, tels que tribunes, vestiaires, local de stockage de matériel, sanitaires,

- la création, l'adaptation, l'extension et la rénovation les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

- l'adaptation, l'extension et la rénovation des constructions à destination d'habitat existantes avant l'approbation du PLU, dans les volumes existants.

-Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la règlementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale…)

-Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE US 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

En bordure des voies et emprises publiques, les portails doivent être implantés avec un retrait de 4m par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

Un seul accès sur le chemin de la prairie est autorisé.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères…

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE US 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique soumet à autorisation de l'autorité compétente les rejets d'eaux usées non domestiques. Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

Les noues devront justifier d'une pente minimale de 0.5%.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite Seule l'évacuation des eaux de vidange des piscines peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

Les dispositifs de récupération des eaux de pluies devront satisfaire aux dispositions de l'arrêté du 21 aout 2008 « relatif à la récupération des eaux de pluies et à leur usage et à l'extérieur des bâtiments », notamment à l'obligation de munir les aérations de grilles anti moustiques de mailles de 1 millimètre au maximum.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV…) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

ARTICLE US 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE US 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter :

-soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,

-soit en respectant un recul minimal de 4m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Les nouvelles constructions devront respecter un recul minimal de 10m des berges des cours d'eau et des valats. Les clôtures devront respecter un recul de 4m.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE US 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

-soit en limite séparative,

-soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction (ou à l'acrotère des toitures-terrasses), avec un minimum de 3m.

Les nouvelles constructions devront respecter un recul minimal de 10m des berges des cours d'eau et des valats cartographiés au plan de zonage. Les clôtures devront respecter un recul de 4m.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE US 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE US 9 – Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE US 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cas particuliers :

La hauteur maximale des constructions peut être majorée pour permettre la prise en compte des prescriptions du PPRI (paragraphe 11 des dispositions générales) et/ou de l'aléa ruissellement (paragraphe 12des dispositions générales).

ARTICLE US 11 – Aspect extérieur

1. Dispositions générales

En accord avec l'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.* »

Les demandes d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol devront préciser par des documents graphiques et photos l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments, ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords. Les clôtures, les gardes corps et les portails également.

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation…).

ARTICLE US 12 –Stationnement

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

Pour les construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être réalisée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

ARTICLE US 13 – Espaces libres et plantations

Un arbre de haute tige, et de racines pivotantes, devra être planté toutes les 4 places de stationnement.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés. Les plantations réalisées doivent comporter des arbres de haute tige, avec des racines pivotantes et être constituées d'essences locales.

Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas…).

Les bassins de rétention des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

La zone UZ correspond à la zone à vocation commerciale de Bernis desservie en réseaux publics.

Le sous-secteur UZa, regroupant des commerces et des services de proximité.

La zone UZ est en tout ou partie concernée par **le Plan de Prévention du Risque Bassin Versant** du Vistre approuvé le 4 Avril 2014. Le PPRI est annexé au Plan Local d'Urbanisme dans les Servitudes d'Utilité Publique (Tome 7). Le périmètre des zones concernées par le PPRI est superposé au plan de zonage du PLU.

La zone UZ est en tout ou partie concernée par **l'aléa ruissellement en zone urbaine.**

Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf paragraphe 11 des dispositions générales du présent règlement).

La zone est en tout ou partie concernée par **un périmètre de protection de captage d'eau potable.** Les périmètres de protections de captage sont superposés au plan de zonage du PLU. Les dispositions qui s'appliquent sont consultables dans le paragraphe 15 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UZ 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone UZ et le sous-secteur Uza sont interdits :

- les nouvelles constructions destinées à l'habitation, à l'exception de ceux visés à l'article UZ,
-Les constructions destinées à l'industrie,
-Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement de caravane isolée, visée à l'article R.421-23 d) et j) du Code de l'Urbanisme,
- les dépôts de véhicules,
- les dépôts extérieurs et/ou le traitement de matériel et matériaux,
- les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sport extérieur.

Dans le sous-secteur UZa sont également interdits :

-Les constructions destinées aux commerces à l'exception de ceux visés à l'article UZ2.

ARTICLE UZ 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone UZ et le sous-secteur UZa sont autorisés sous conditions :

- Les modifications, l'extension ou la surélévation des constructions à destination d'habitat, strictement liées et nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des activités, existante avant l'approbation du PLU sous réserve que la construction ne dépasse pas 80 m² de surface de plancher une fois l'extension réalisée.

Cette possibilité d'extension ou de surélévation n'est applicable qu'une seule fois.

- Les modifications, extensions et surélévations des constructions destinées à l'habitation existantes avant l'approbation du PLU :

  - dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant l'approbation du PLU, sous réserve que la construction ne dépasse pas 200 m² de surface de plancher une fois l'extension réalisée. Cette possibilité d'extension ou de surélévation n'est applicable qu'une seule fois.

-Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone,

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

-Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat.

-Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la règlementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale…)

-Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Hormis pour les ICPE soumises à leur propre règlementation, toutes les autres activités envisagées devront satisfaire aux dispositions des règlementations en vigueur à savoir le décret du 31 aout 2006 ainsi que l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2008 tous deux, relatifs à la lutte contre les bruits de voisinage. L'article 5 de l'arrêté préfectoral impose la réalisation d'une étude d'impact des nuisances sonores avant l'implantation d'activités potentiellement gênantes.

Dans la zone UZa seulement sont également autorisés sous conditions :

- les commerces de moins de 300 m² de surface de plancher.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UZ 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

En bordure des voies et emprises publiques, les portails doivent être implantés avec un retrait de 4m par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

Les accès nouveau sur la RN113 sont interdits.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères…

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UZ 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

Pour consulter la règlementation relative à l'assainissement autonome, se référer au paragraphe 17 des dispositions générales du présent règlement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique soumet à autorisation de l'autorité compétente les rejets d'eaux usées non domestiques. Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

Les noues devront justifier d'une pente minimale de 0.5%.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite .Seule l'évacuation des eaux de vidange des piscines peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

Les dispositifs de récupération des eaux de pluies devront satisfaire aux dispositions de l'arrêté du 21 aout 2008 « relatif à la récupération des eaux de pluies et à leur usage et à l'extérieur des bâtiments », notamment à l'obligation de munir les aérations de grilles anti moustiques de mailles de 1 millimètre au maximum.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV…) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

ARTICLE UZ 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UZ 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter :

-35m de l'axe de la RN113 pour les constructions à vocation d'habitat, cette distance est ramenée à 25 mètres pour les annexes non habitables

-25m de l'axe de la RN113 pour toutes les autres constructions,

-en respectant un recul minimal de 10m par rapport à l'emprise SNCF,

-en respectant un recul minimal de 4m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux voies de desserte interne des opérations d'ensembles nouvelles ne constituant pas des liaisons d'intérêt général

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les reculs relatifs à la loi Barnier, reportés au plan de zonage, s'imposent.

Les nouvelles constructions devront respecter un recul minimal de 10m des berges des cours d'eau et des valats cartographiés au plan de zonage. Les clôtures devront respecter un recul de 4m.

ARTICLE UZ 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions autorisées dans la zone peuvent s'implanter en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction (ou à l'acrotère des toitures terrasses existantes), avec un minimum de 5m.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les nouvelles constructions devront respecter un recul minimal de 10m des berges des cours d'eau et des valats cartographiés au plan de zonage. Les clôtures devront respecter un recul de 4m.

ARTICLE UZ 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions (y compris les annexes) situées sur une même propriété doivent :

-soit être accolées

-soit respecter entre elles une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère des toitures-terrasses) de la construction la plus haute, avec un minimum de 4m.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les nouvelles constructions devront respecter un recul minimal de 10m des berges des cours d'eau et des valats cartographiés au plan de zonage. Les clôtures devront respecter un recul de 4m.

ARTICLE UZ 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE UZ 10 – Hauteur maximale des constructions

Pour les constructions à destination d'habitat : La hauteur maximale des constructions est fixée à 8m au faîtage.

Pour les autres constructions: La hauteur maximale des constructions est fixée à 11m au faîtage.

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelle telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur etc. ...

Cas particuliers :

La hauteur maximale des constructions peut être majorée pour permettre la prise en compte des prescriptions du PPRI (paragraphe 11 des dispositions générales) et/ou de l'aléa ruissellement (paragraphe 12 des dispositions générales).

ARTICLE UZ 11 – Aspect extérieur

1. Dispositions générales

En accord avec l'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.* »

Les demandes d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol devront préciser par des documents graphiques et photos l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments, ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords. Les clôtures, les gardes corps et les portails également.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent être traités comme le bâtiment principal.

2. Implantations, orientations

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...).

Les constructions seront implantées de préférence selon un axe parallèle aux voies de circulation.

3. Toitures

Les toitures terrasse sont autorisées si la terrasse est d'un aspect soigné et si elle est compatible avec l'architecture des bâtiments voisins. Elles pourront être végétalisées favorisant dans ce cas la gestion hydraulique par rétention.

4. Façades

Les enduits projetés et écrasés sont interdits.

Les paraboles, climatiseurs, capteurs solaires sont interdits en façade ou pignon visible de la rue, ou doivent être intégrés dans la façade.

5. Clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures, en évitant notamment la multiplicité des matériaux et en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes. Leur hauteur ne doit pas excéder 2m.

Leur hauteur ne doit pas excéder 2m.

Les murs de clôture devront être enduits sur la face visible depuis l'espace public.

Les nouvelles constructions devront respecter un recul minimal de 10m des berges des cours d'eau et des valats cartographiés au plan de zonage. Les clôtures devront respecter un recul de 4m.

6. Energies renouvelables

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble.

- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente.

Les éoliennes sont interdites.

7. Enseignes

Les enseignes seront implantées sur la construction, sans pouvoir se situer au-dessus de la façade, ou sur le mur du portail.

Les enseignes sur panneaux libres ainsi que les enseignes lumineuses sont interdites.

8. Eclairage

Les appareils d'éclairage extérieur seront équipés de dispositifs permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant toute diffusion de la lumière vers le ciel et les mitoyens.

9. Locaux poubelles

Pour toutes activités et services :

-Il doit être prévu des locaux à déchets fermés permettant l'accès et le stockage de conteneurs pour les ordures ménagères et le tri sélectif.

Les locaux destinés à recevoir les déchets devront être réalisés en dehors des emprises publiques de la zone. Ils seront intégrés soit dans le volume de la construction, soit dans le mur maçonné d'accompagnement du portail.

10. Aires de stockage extérieur

Lorsque l'établissement réalisé nécessite la création de surface de stockages extérieures de matériaux ou de matières premières, toutes précautions doivent être prises pour que ces surfaces de stockages ne soient pas visibles depuis les voies publiques, par la plantation de haies arbustives composées d'essences variées et persistantes, avec des racines pivotantes.

ARTICLE UZ 12 –Stationnement

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

L'aménagement d'une construction existante ne doit pas avoir pour effet de supprimer des places de stationnement nécessaires à l'unité foncière en cause.

Le nombre de place de stationnement minimum à créer pour les **véhicules motorisés** est le suivant :

- commerces : 1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher créée,

- bureaux : 1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher créée,

- artisanat : 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créée.

-hôtellerie **:** 1 place de stationnement par chambre d'hôtel créée et 1 place par tranche entamée de 5 m² de salle de restaurant ; dans le cas d'hôtels-restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs.

.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus (notamment les construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être réalisée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

En cas de restauration d'immeubles existants, dans leur volume, avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées. Aucun emplacement nouveau de stationnement n'est alors exigé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager, sur un terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition, qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE UZ 13 – Espaces libres et plantations

Une surface correspondant au minimum à 20 % de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés.

Les plantations réalisées doivent comporter des arbres avec des racines pivotantes.

Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas…).

Tout arbre coupé devra être remplacé par un autre arbre.

Les bassins de rétention des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond à une zone à urbaniser à court ou moyen terme insuffisamment équipée, dont l'urbanisation se réalisera dès la réalisation des équipements ,nécessaires, sous forme d'opération d'ensemble.

Elle est composée :
-du sous-secteur 2AU1 : Secteur à urbaniser à court terme, située en continuité Ouest du village, Route d'Uchaud. La zone 2AU1 a une vocation principale d'habitat.
- du sous secteur 2AU2 : Secteur à urbaniser à moyen terme, située en continuité Est du village. La zone 2AU2 a une vocation principale d'habitat.

-du sous secteur 2AU3 : Secteur à urbaniser à moyen terme, située en continuité Est du village. La zone 2AU3 a une vocation principale d'habitat.

-du sous-secteur 2AUG : zone mixte destinée à l'accueil d'équipements publics et à la création d'un caveau et d'un hangar le long de la RN.

- du sous-secteur 2AUe : zone d'urbanisation future pour un cimetière.

Les zones 2AU1, 2AUG et 2AUE sont en tout ou partie concernée par **le Plan de Prévention du Risque Bassin Versant du Vistre** approuvé le 4 Avril 2014. Le PPRI est annexé au Plan Local d'Urbanisme dans les Servitudes d'Utilité Publique (Tome 7). Le périmètre des zones concernées par le PPRI est superposé au plan de zonage du PLU.

Les sous-secteurs 2AU1, 2AU2 et 2AU3 sont en tout ou partie concernée par **l'aléa ruissellement en zone non urbaine.**

Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf paragraphe 11 des dispositions générales du présent règlement).

Les zones 2AU, exceptée la zone 2AUe, sont concernées par **des Orientations d'Aménagement et de Programmation.** (conférer le Tome 3 du dossier d'arrêt du PLU)

Les zones 2AU sont en tout ou partie concernée par **un périmètre de protection de captage d'eau potable.** Les périmètres de protections de captage sont superposés au plan de zonage du PLU. Les dispositions qui s'appliquent sont consultables dans le paragraphe 15 des dispositions générales du présent règlement.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 2AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les sous-secteurs 2AU1, 2AU2, 2AU3, 2AUG et 2AUe sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'urbanisation des sous-secteurs 2AU1, 2AU2 et 2AU3 est conditionnée :

- à la réalisation d'une opération d'ensemble à vocation principale d'habitat (pouvant comporter des bureaux ainsi et des équipements d'intérêt collectif compatibles avec l'habitat) portant sur la totalité de la zone,

- à une compatibilité avec les principes édictés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies sur les zones respectives.

- à la réalisation de réseaux et d'aménagement de gestion des eaux pluviales de ruissellement afin de mettre hors d'eau les terrains concernés par une pluie de période de retour centennale.

Sont par ailleurs admis dans les sous-secteurs 2AU1, 2AU2 et 2AU3 :

-les constructions destinées aux bureaux dans le cadre de cette opération d'ensemble sous réserve que les locaux destinés aux bureaux et l'habitation liée (logement de fonction) soient intégrés dans le même volume,

-les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone,

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées.

-Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la règlementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale…)

-Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Dans le sous-secteur 2AU1, l'urbanisation est également conditionnée à la réalisation d'un minimum de 50% (en nombre ou en surface de plancher) de logements locatifs sociaux.

Dans les sous-secteurs 2AU2 et 2AU3, l'urbanisation est également conditionnée à la réalisation d'un minimum de 30% (en nombre ou en surface de plancher) de logements locatifs sociaux.

Dans le sous-secteur 2AU3 seulement, sont également autorisés sous conditions :

-Les modifications, extensions et surélévations des constructions destinées à l'habitation existantes avant l'approbation du PLU :

- dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant l'approbation du PLU, sous réserve que la construction ne dépasse pas 200 m² de surface de plancher une fois l'extension réalisée. Cette possibilité d'extension ou de surélévation n'est applicable qu'une seule fois,

- sous réserve que ces modifications, extensions et surélévations ne compromettent pas l'urbanisation de la zone ou du sous-secteur,

- les piscines lorsqu'elles sont liées à des constructions destinées à l'habitation existantes antérieurement à l'opposabilité du PLU ou créées dans le cadre des opérations d'ensemble autorisées dans la zone ou le sous-secteur, et sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation de la zone ou du sous-secteur.

L'urbanisation du sous-secteur 2AUG est conditionnée :

- à une compatibilité avec les principes édictés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies sur la zone.

Dans le sous-secteur 2AUG sont autorisés sous conditions :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

-Les logements liés au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

-Les commerces,

- les entrepôts,

-Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone

-Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la règlementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale…)

-Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Dans le sous-secteur 2AUe sont autorisés sous conditions :

- les constructions et installations liées et nécessaires aux besoins du cimetière (stationnement visiteurs.) et aux équipements funéraires,

- les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif se rapportant au cimetière, ainsi qu'aux constructions et installations autorisées dans le sous-secteur.

- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la règlementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale…)

- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 2AU 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

En bordure des voies et emprises publiques, les portails doivent être implantés avec un retrait de 4m par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères…

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 2AU 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique soumet à autorisation de l'autorité compétente les rejets d'eaux usées non domestiques. Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

Les noues devront justifier d'une pente minimale de 0.5%.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite Seule l'évacuation des eaux de vidange des piscines peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

Les dispositifs de récupération des eaux de pluies devront satisfaire aux dispositions de l'arrêté du 21 aout 2008 « relatif à la récupération des eaux de pluies et à leur usage et à l'extérieur des bâtiments », notamment à l'obligation de munir les aérations de grilles anti moustiques de mailles de 1 millimètre au maximum.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV…) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent être insérés au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, ces réseaux doivent être mis en place par les lotisseurs et les promoteurs.

ARTICLE 2AU 5 – Caractéristiques des terrains

Non règlementé

ARTICLE 2AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions (y compris les annexes et piscines) doivent s'implanter :

- en respectant un recul minimal de 4m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux voies de desserte interne des opérations d'ensembles nouvelles ne constituant pas des liaisons d'intérêt général

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone 2AUG :

Un recul de 75m de l'axe de la RN113 est imposé pour les constructions à vocation d'habitat.

Ce recul est réduit à 25m de l'axe de la RN113 pour toutes les autres constructions.

Les reculs relatifs à la loi Barnier, reportés au plan de zonage, s'imposent.

Les nouvelles constructions devront respecter un recul minimal de 10m des berges des cours d'eau et des valats cartographiés au plan de zonage. Les clôtures devront respecter un recul de 4m.

ARTICLE 2AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et annexes peuvent s'implanter :

- Soit en limites séparatives
- Soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction (ou à l'acrotère des toitures terrasses existantes), avec un minimum de 3m.

L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

Les nouvelles constructions devront respecter un recul minimal de 10m des berges des cours d'eau et des valats cartographiés au plan de zonage. Les clôtures devront respecter un recul de 4m.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions (hors annexes) situées sur une même propriété peuvent être :

-soit accolées,

-soit respecter entre elles une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère des toitures-terrasses) de la construction la plus haute, avec un minimum de 4m.

L'implantation des annexes par rapport à la construction principale n'est pas réglementée.

ARTICLE 2AU 9 – Emprise au sol

Dans les sous-secteurs 2AU1, 2AU2, 2AU3, 2AUG : l'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne peut excéder 60% de la surface de l'unité foncière.

Dans le sous-secteur 2AUe : l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE 2AU 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue ne peut excéder 8m au faîtage.

La hauteur des annexes de la construction principale ne peut excéder 3.50m au faîtage.

Cas particuliers :

La hauteur maximale des constructions peut être majorée pour permettre la prise en compte des prescriptions du PPRI (paragraphe 11 des dispositions générales) et/ou de l'aléa ruissellement (paragraphe 12des dispositions générales).

ARTICLE 2AU 11 – Aspect extérieur

1. Dispositions générales

Il est rappelé que les permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation…).

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent être traités comme le bâtiment principal.

2. Toitures

La couverture des constructions sera constituée de tuiles canal de type traditionnel en terre cuite.
La pente des toitures respectera une pente comprise entre 25 et 35 %.

Les toitures terrasses généralisées sont interdites.

Les toitures terrasses et les terrasses tropéziennes sont autorisées sous conditions :

- De faire partie du volume du bâtiment,
- D'être desservies par un étage habitable,
- De ne pas dépasser 35 % de la surface totale de la toiture.

Elles devront s'intégrer harmonieusement à l'ensemble.

Leur acceptation sera étudiée au cas par cas.

3. Façades

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les revêtements devront être enduits talochés, frotassés, grattés fin.

Les placages sont interdits.

Les ouvertures respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, exceptionnellement carrées).

Les motorisations des volets roulants seront intégrés à la façade et non apparents.

Les paraboles, climatiseurs, capteurs solaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les compteurs EDF, GDF, EAU et les boîtes aux lettres seront obligatoirement encastrés dans les façades ou les murs de clôture.

Les capteurs solaires thermiques et les panneaux photovoltaïques doivent être totalement intégrés dans la toiture et non visibles depuis l'espace public.

4. Clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures, en évitant notamment la multiplicité des matériaux et en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes. Leur hauteur ne doit pas excéder 2m.

Les murs de clôture devront être enduits sur la face visible depuis l'espace public.

Les nouvelles constructions devront respecter un recul minimal de 10m des berges des cours d'eau et des valats cartographiés au plan de zonage. Les clôtures devront respecter un recul de 4m.

ARTICLE 2AU 12 –Stationnement

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

L'aménagement d'une construction existante ne doit pas avoir pour effet de supprimer des places de stationnement nécessaires à l'unité foncière en cause.

Le nombre de place de stationnement minimum à créer pour les **véhicules motorisés** est le suivant :

- **Pour les constructions destinées à l'habitation** : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée, avec un minimum de 2 places de stationnement.
-Une seule place par logement est imposée pour la construction de logements locatifs aidés par l'Etat (article L 123-1-3 du code de l'urbanisme).

- Pour les opérations d'ensemble à destination d'habitat, 1 place de stationnement supplémentaire, pour les visiteurs, sera créée par tranche de 5 logements créés.

- bureaux : 1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher créée.

ARTICLE 2AU 13 – Espaces libres et plantations

Dans les sous-secteurs 2AU1, 2AU2, 2AU3 et 2AUG (excepté le sous-secteur 2AUe) une surface correspondant au minimum à 20% de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés.

Les plantations réalisées doivent comporter des arbres avec des racines pivotantes.

Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas…).

Tout arbre coupé devra être remplacé par un autre arbre.

Les bassins de rétention des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU : correspond à une zone à urbaniser à long terme, insuffisamment équipée dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLU.

La zone 1AU est composée :

-Du sous secteur 1AUz : Zone d'activité le long de la RN, non raccordée au réseau d'eau potable et dont le développement est conditionné à la desserte en réseau public eau potable.

La zone 1AUz est en tout ou partie concernée par le **Plan de Prévention du Risque Bassin Versant du Vistre** approuvé le 4 Avril 2014. Le PPRI est annexé au Plan Local d'Urbanisme dans les Servitudes d'Utilité Publique (Tome 7). Le périmètre des zones concernées par le PPRI est superposé au plan de zonage du PLU.

La zone 1AUz est en tout ou partie concernée par **l'aléa ruissellement en zone urbaine.**

Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf paragraphe 11 des dispositions générales du présent règlement).

La zone est en tout ou partie concernée par **un périmètre de protection de captage d'eau potable.** Les périmètres de protections de captage sont superposés au plan de zonage du PLU. Les dispositions qui s'appliquent sont consultables dans le paragraphe 15 des dispositions générales du présent règlement.

La zone 1AUz est concernée par **les Espaces de Bon Fonctionnement Ecologique du Vistre et de ses affluents**. Les périmètres des EBF sont reportés au plan de zonage du PLU. Les dispositions applicables sont consultables dans le paragraphe 14 des Dispositions Générales.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de la zone dont les conditions sont fixées au 2-1 de l'article 1AU 2 ci-après, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ainsi que tous travaux, ouvrages, installations et changements de destination non prévus dans l'article 1AU 2.

ARTICLE 1AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1 Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUZ

L'ouverture à l'urbanisation du secteur est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. L'urbanisation est soumise à la desserte en réseau public d'eau potable.

2.2 En l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUz, sont autorisés sous conditions :

- Les modifications, extensions et surélévations des constructions destinées à l'habitation existantes avant l'approbation du PLU :

  - dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant l'approbation du PLU, sous réserve que la construction ne dépasse pas 150 m² de surface de plancher une fois l'extension réalisée. Cette possibilité d'extension ou de surélévation n'est applicable qu'une seule fois.

-Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone,

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

-Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat.

-Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la règlementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale…)

-Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Sur le domaine SNCF, les installations, constructions et dépôts réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage et conditionnement des marchandises).

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AU 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

En bordure des voies et emprises publiques, les portails doivent être implantés avec un retrait de 4m par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

Les accès nouveau sur la RN113 sont interdits.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères…

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques

suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (Code de la Santé Publique).

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment d'habitation autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

Tous prélèvements, puits et forages à usage domestiques doivent être déclarés en Mairie en vertu de l'article L.2224-9 du Code Général des collectivités territoriales.

2 – Assainissement – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

Pour consulter la règlementation relative à l'assainissement autonome, se référer au paragraphe 17 des dispositions générales du présent règlement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique soumet à autorisation de l'autorité compétente les rejets d'eaux usées non domestiques. Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

Les noues devront justifier d'une pente minimale de 0.5%.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite Seule l'évacuation des eaux de vidange des piscines peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de la mairie.

Les dispositifs de récupération des eaux de pluies devront satisfaire aux dispositions de l'arrêté du 21 aout 2008 « relatif à la récupération des eaux de pluies et à leur usage et à l'extérieur des bâtiments », notamment à l'obligation de munir les aérations de grilles anti moustiques de mailles de 1 millimètre au maximum.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV…) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

ARTICLE 1AU 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter :

-35m de l'axe de la RN113 pour les constructions à vocation d'habitat, cette distance est ramenée à 25 mètres pour les annexes non habitables,

-en respectant un recul minimal de 10m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, sans pouvoir être inférieure à 15 mètres de l'axe des voies.

-25m de l'axe de la RN113 pour toutes les autres constructions,

-en respectant un recul minimal de 10m par rapport à l'emprise SNCF,

-en respectant un recul minimal de 4m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les reculs relatifs à la loi Barnier, reportés au plan de zonage, s'imposent.

ARTICLE 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions autorisées dans la zone peuvent s'implanter en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction (ou à l'acrotère des toitures terrasses existantes), avec un minimum de 5m.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les nouvelles constructions devront respecter un recul minimal de 10m des berges des cours d'eau et des valats cartographiés au plan de zonage. Les clôtures devront respecter un recul de 4m.

ARTICLE 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 – Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions

Dans le sous secteur 1AUz :

Pour les constructions à destination d'habitat : La hauteur maximale des constructions est fixée à 8m au faîtage.

Pour les autres constructions: La hauteur maximale des constructions est fixée à 11m au faîtage.

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelle telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur etc. …

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cas particuliers :

La hauteur maximale des constructions peut être majorée pour permettre la prise en compte des prescriptions du PPRI (paragraphe 11 des dispositions générales) et/ou de l'aléa ruissellement (paragraphe 12des dispositions générales).

ARTICLE 1AU 11 – Aspect extérieur

Pour le sous-secteur 1Auz :

1. Dispositions générales

En accord avec l'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. »*

Les demandes d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol devront préciser par des documents graphiques et photos l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments, ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords. Les clôtures, les gardes corps et les portails également.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent être traités comme le bâtiment principal.

Pour le sous-secteur 1AUz :

2. Implantations, orientations

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation…).

Les constructions seront implantées de préférence selon un axe parallèle aux voies de circulation.

3. Toitures

Les toitures terrasse sont autorisées si la terrasse est d'un aspect soigné et si elle est compatible avec l'architecture des bâtiments voisins. Elles pourront être végétalisées favorisant dans ce cas la gestion hydraulique par rétention.

4. Façades

Les enduits projetés et écrasés sont interdits.

Les paraboles, climatiseurs, capteurs solaires sont interdits en façade ou pignon visible de la rue, ou doivent être intégrés dans la façade.

5. Clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures, en évitant notamment la multiplicité des matériaux et en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes. Leur hauteur ne doit pas excéder 2m.

Leur hauteur ne doit pas excéder 2m.

Les murs de clôture devront être enduits sur la face visible depuis l'espace public.

Les nouvelles constructions devront respecter un recul minimal de 10m des berges des cours d'eau et des valats cartographiés au plan de zonage. Les clôtures devront respecter un recul de 4m.

6. Energies renouvelables

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve :

- qu'ils soient conçus de telle sorte à ne pas nuire à l'aspect d'ensemble.

- qu'ils soient intégrés au volume de la toiture dans le cas de toitures en pente.

Les éoliennes sont interdites.

7. Enseignes

Les enseignes seront implantées sur la construction, sans pouvoir se situer au-dessus de la façade, ou sur le mur du portail.

Les enseignes sur panneaux libres ainsi que les enseignes lumineuses sont interdites.

8. Eclairage

Les appareils d'éclairage extérieur seront équipés de dispositifs permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant toute diffusion de la lumière vers le ciel et les mitoyens.

9. Locaux poubelles

Pour toutes activités et services :

-Il doit être prévu des locaux à déchets fermés permettant l'accès et le stockage de conteneurs pour les ordures ménagères et le tri sélectif.

Les locaux destinés à recevoir les déchets devront être réalisés en dehors des emprises publiques de la zone. Ils seront intégrés soit dans le volume de la construction, soit dans le mur maçonné d'accompagnement du portail.

10. Aires de stockage extérieur

Lorsque l'établissement réalisé nécessite la création de surface de stockages extérieures de matériaux ou de matières premières, toutes précautions doivent être prises pour que ces surfaces de stockages ne soient pas visibles depuis les voies publiques, par la plantation de haies arbustives composées d'essences variées et persistantes, avec des racines pivotantes.

ARTICLE 1AU 12 –Stationnement

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

Pour les construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être réalisée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

Pour le sous-secteur 1AUz :

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

L'aménagement d'une construction existante ne doit pas avoir pour effet de supprimer des places de stationnement nécessaires à l'unité foncière en cause.

Le nombre de place de stationnement minimum à créer pour les **véhicules motorisés** est le suivant :

- commerces : 1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher créée,

- bureaux : 1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher créée,

- artisanat : 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créée.

-hôtellerie : 1 place de stationnement par chambre d'hôtel créée et 1 place par tranche entamée de 5 m² de salle de restaurant ; dans le cas d'hôtels-restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs.

.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus (notamment les construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de la construction ou de l'établissement devra être réalisée en vue de la réalisation des places de stationnement nécessaires.

En cas de restauration d'immeubles existants, dans leur volume, avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées. Aucun emplacement nouveau de stationnement n'est alors exigé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager, sur un terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition, qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE 1AU 13 – Espaces libres et plantations

Un arbre de haute tige, et de racines pivotantes, devra être planté toutes les 4 places de stationnement.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés. Les plantations réalisées doivent comporter des arbres de haute tige, avec des racines pivotantes et être constituées d'essences locales.

Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas…).

Les bassins de rétention des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager.

4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le zone A contient :

le sous-secteur Ap : Secteur agricole non constructible mêlant enjeux environnementaux, paysagers, risques et concerné par des projets structurants.

La zone A et le sous-secteur Ap sont en tout ou partie concernée par le **Plan de Prévention du Risque Bassin Versant du Vistre** approuvé le 4 Avril 2014. Le PPRI est annexé au Plan Local d'Urbanisme dans les Servitudes d'Utilité Publique (Tome 7). Le périmètre des zones concernées par le PPRI est superposé au plan de zonage du PLU.

La zone A est en tout ou partie concernée par **l'aléa ruissellement en zone non urbaine.**

Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf paragraphe 11 des dispositions générales du présent règlement).

La zone A est concernée par **les Espaces de Bon Fonctionnement Ecologique du Vistre et de ses affluents**. Les périmètres des EBF sont reportés au plan de zonage du PLU. Les dispositions applicables sont consultables dans le paragraphe 14 des Dispositions Générales.

La zone A est en tout ou partie concernée par **la ZPPAUP.**

Se référer au règlement de la ZPPAUP qui s'impose dans les Servitudes d'Utilité Publique (Tome 7). Le périmètre de la ZZPAUP est superposé au plan de zonage.

La zone A est en tout ou partie concernée par **un périmètre de protection de captage d'eau potable.** Les périmètres de protections de captage sont superposés au plan de zonage du PLU. Les dispositions qui s'appliquent sont consultables dans le paragraphe 15 des dispositions générales du présent règlement.

La zone A est en partie concernée par **des Servitudes non aedificandi.** Les périmètres de ces servitudes sont reportés au plan de zonage du PLU. Se référer aux prescriptions qui s'imposent (cf paragraphe 17 des dispositions générales du présent règlement).

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone A uniquement sont autorisés sous conditions :

- les nouvelles constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à savoir :

- les bâtiments techniques (hangars, remises…) et leur extension,

- les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à une exploitation agricole (logement de l'exploitant agricole) dont la surface de plancher ne dépasse pas 200 m² de surface de plancher (existant + extension). La construction devra être implantée de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.

- Les annexes de la construction principale sont autorisées (piscines inclues) sous réserve que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 100 m² d'emprise au sol. Les annexes doivent être implantées dans un rayon de 15m de la construction principale. Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction. L'implantation des annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- les ICPE (Installations Classées pour la Protection de L'environnement) liées à une exploitation agricole.

Sous réserve que leur nécessité pour l'exploitation agricole soit démontrée, les constructions doivent en outre respecter les conditions suivantes :

- lorsque le siège d'exploitation existe, les constructions autorisées doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège d'exploitation.

- pour les nouveaux sièges d'exploitation, l'implantation des constructions doit être recherchée de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et assurer une bonne intégration paysagère du projet. Les implantations seront étudiées en rapprochement du bâti existant.

-Les installations et constructions liées et nécessaires à la commercialisation sur place des produits issus de l'activité de production de l'exploitation. Elles devront se faire par aménagement dans le bâti existant au siège de l'exploitation non utilisé par l'activité de production.

-les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées, 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.

Dans la zone A et Ap sont autorisés sous conditions :

- l'extension des constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole existantes avant l'approbation du PLU à savoir :

- les bâtiments techniques (hangars, remises…),

-L'extension mesurée des constructions à destination d'habitat, existantes avant l'approbation du PLU, liées et nécessaires à l'exploitation agricole. Cette extension doit être réalisée en une seule fois, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante avant la date d'approbation du PLU, et sans jamais dépasser 200 m² de surface de plancher après extension (annexes et dépendances comprises). Cette extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes de la construction principale sont autorisées (piscines inclues) sous réserve que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 100 m² d'emprise au sol. Les annexes doivent être implantées dans un rayon de 15m de la construction principale. Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction. Les annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

-L'extension mesurée des constructions à destination d'habitat, existantes avant l'approbation du PLU, non liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

Cette extension doit être réalisée en une seule fois, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante avant la date d'approbation du PLU, et sans jamais dépasser 200 m² de surface de plancher après extension (annexes et dépendances comprises). Cette extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes de la construction principale sont autorisées (piscines inclues) sous réserve que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 100 m² d'emprise au sol. Les annexes doivent être implantées dans un rayon de 15m de la

construction principale. Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction. Les annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

-Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer de manière significative l'aspect extérieur de la construction existante ;

- Les infrastructures de transport.

- **Les affouillements et excavations du sol dans le cadre des travaux et ouvrages nécessaires à la restauration du Vistre,** à condition qu'ils ne génèrent aucune ne gêne pour le libre écoulement des eaux.

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

-Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la règlementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale…)

-**Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.**

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

En bordure des voies et emprises publiques, les portails doivent être implantés avec un retrait de 4m par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères…

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE A 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (Code de la Santé Publique).

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment d'habitation autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

Tous prélèvements, puits et forages à usage domestiques doivent être déclarés en Mairie en vertu de l'article L.2224-9 du Code Général des collectivités territoriales.

2 – Assainissement – Eaux usées

Pour consulter la règlementation relative à l'assainissement autonome, se référer au paragraphe 17 des dispositions générales du présent règlement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique soumet à autorisation de l'autorité compétente les rejets d'eaux usées non domestiques. Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

Les noues devront justifier d'une pente minimale de 0.5%.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite Seule l'évacuation des eaux de vidange des piscines peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

Les dispositifs de récupération des eaux de pluies devront satisfaire aux dispositions de l'arrêté du 21 aout 2008 « relatif à la récupération des eaux de pluies et à leur usage et à l'extérieur des bâtiments », notamment à l'obligation de munir les aérations de grilles anti moustiques de mailles de 1 millimètre au maximum.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV…) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

ARTICLE A 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter à une distance minimale de :

-100m de l'axe de la voie la plus proche de l'autoroute A9

-75m de l'axe de la RN113,

-35m de l'axe de la RD135

-20m de l'axe de la RD14

-15m de la RD107

-10m de l'emprise SNCF

-8m par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Les reculs relatifs à la loi Barnier, reportés au plan de zonage, s'imposent.

ARTICLE A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

-soit en limite séparative,

-soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction (ou à l'acrotère des toitures-terrasses), avec un minimum de 4m.

ARTICLE A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes doivent être implantées dans un rayon de 15m de la construction principale.

ARTICLE A 9 – Emprise au sol

Les annexes de la construction principale sont autorisées (piscines inclues) sous réserve que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 100 m².

ARTICLE A 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9m au faîtage pour les constructions à usage d'habitation,

- 11m au faîtage pour les constructions agricoles.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs pourra être admis pour certains éléments ponctuels de superstructure (silos…) dans la limite de 15m.

Cas particuliers :

La hauteur maximale des constructions peut être majorée pour permettre la prise en compte des prescriptions du PPRI (paragraphe 11 des dispositions générales) et/ou de l'aléa ruissellement (paragraphe 12des dispositions générales).

ARTICLE A 11 – Aspect extérieur

1. Dispositions générales

Il est rappelé que les permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation…).

2. Clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures, en évitant notamment la multiplicité des matériaux et en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes. Leur hauteur ne doit pas excéder 2m.

Les murs de clôture devront être enduits sur la face visible depuis l'espace public.

Les nouvelles constructions devront respecter un recul minimal de 10m des berges des cours d'eau et des valats. Les clôtures devront respecter un recul de 4m.

3. Style de construction

Tout projet doit garantir :

- la discrétion, les constructions doivent s'intégrer en s'effaçant dans leur paysage de proximité ;

- la sobriété et son harmonie des volumes ;

- la qualité architecturale des éléments et des matériaux mis en œuvre.

4. Volumétrie

La sobriété exclut l'adjonction d'un nombre excessif de volumes disparates et mal incorporés.

5. Toitures

Les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées.

La couverture des constructions à vocation d'habitat sera constituée de tuiles canal de type traditionnel en terre cuite. La pente des toitures respectera une pente comprise entre 25 et 35 %.

ARTICLE A 12 –Stationnement

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

ARTICLE A 13 – Espaces libres et plantations

Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas…).

5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone **N** est une zone 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.

La zone N est en tout ou partie concernée par le **Plan de Prévention du Risque Bassin Versant du Vistre** approuvé le 4 Avril 2014. Le PPRI est annexé au Plan Local d'Urbanisme dans les Servitudes d'Utilité Publique (Tome 7). Le périmètre des zones concernées par le PPRI est superposé au plan de zonage du PLU.

La zone N est en tout ou partie concernée par **l'aléa feu de forêt (**conférer le paragraphe 10 des dispositions générales pour la règlementation associées).

La zone N est en tout ou partie concernée par **la ZPPAUP.**

Se référer au règlement de la ZPPAUP qui s'impose dans les Servitudes d'Utilité Publique (Tome 7). Le périmètre de la ZZPAUP est superposé au plan de zonage.

La zone est en tout ou partie concernée par **un périmètre de protection de captage d'eau potable.** Les périmètres de protections de captage sont superposés au plan de zonage du PLU. Les dispositions qui s'appliquent sont consultables dans le paragraphe 15 des dispositions générales du présent règlement.

La zone N est concernée par **les Espaces de Bon Fonctionnement Ecologique du Vistre et de ses affluents**. Les périmètres des EBF sont reportés au plan de zonage du PLU. Les dispositions applicables sont consultables dans le paragraphe 14 des Dispositions Générales.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions en zone N:

- l'extension des constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole existantes avant l'approbation du PLU à savoir :

- les bâtiments techniques (hangars, remises…),

-L'extension mesurée des constructions à destination d'habitat, existantes avant l'approbation du PLU, liées et nécessaires à l'exploitation agricole. Cette extension doit être réalisée en une seule fois, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante avant la date d'approbation du PLU, et sans jamais dépasser 200 m² de surface de plancher après extension (annexes et dépendances comprises). Cette extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes de la construction principale sont autorisées (piscines inclues) sous réserve que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 100 m² d'emprise au sol. Les annexes doivent être implantées dans un rayon de 15m de la construction principale. Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction. Les annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

-L'extension mesurée des constructions à destination d'habitat, existantes avant l'approbation du PLU, non liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

Cette extension doit être réalisée en une seule fois, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante avant la date d'approbation du PLU, et sans jamais dépasser 200 m² de surface de plancher après extension (annexes et dépendances comprises). Cette extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes de la construction principale sont autorisées (piscines inclues) sous réserve que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 100 m² d'emprise au sol. Les annexes doivent être implantées dans un rayon de 15m de la construction principale. Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction. Les annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

-les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées, 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.

-Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer de manière significative l'aspect extérieur de la construction existante ;

- Les infrastructures de transport,

- Les affouillements et excavations du sol dans le cadre des travaux et ouvrages nécessaires à la restauration du Vistre, à condition qu'ils ne génèrent aucune ne gêne pour le libre écoulement des eaux.

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

-Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfaits à la règlementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale…)

-Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

En bordure des voies et emprises publiques, les portails doivent être implantés avec un retrait de 4m par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE N 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (Code de la Santé Publique).

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment d'habitation autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

Tous prélèvements, puits et forages à usage domestiques doivent être déclarés en Mairie en vertu de l'article L.2224-9 du Code Général des collectivités territoriales.

2 – Assainissement – Eaux usées

Pour consulter la règlementation relative à l'assainissement autonome, se référer au paragraphe 17 des dispositions générales du présent règlement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique soumet à autorisation de l'autorité compétente les rejets d'eaux usées non domestiques. Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

Les noues devront justifier d'une pente minimale de 0.5%.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite Seule l'évacuation des eaux de vidange des piscines peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

Les dispositifs de récupération des eaux de pluies devront satisfaire aux dispositions de l'arrêté du 21 aout 2008 « relatif à la récupération des eaux de pluies et à leur usage et à l'extérieur des bâtiments », notamment à l'obligation de munir les aérations de grilles anti moustiques de mailles de 1 millimètre au maximum.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV…) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

ARTICLE N 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter à une distance minimale de :

-100m de l'axe de la voie la plus proche de l'autoroute A9

-75m de l'axe de la RN113

-35m de l'axe de la RD135

-20m de l'axe de la RD14

-15m de la RD107

-10m de l'emprise SNCF

-8m par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Les reculs relatifs à la loi Barnier, reportés au plan de zonage, s'imposent.

ARTICLE N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

-soit en limite séparative,

-soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction (ou à l'acrotère des toitures-terrasses), avec un minimum de 4m.

ARTICLE N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes doivent être implantées dans un rayon de 15m de la construction principale.

ARTICLE N 9 – Emprise au sol

Les annexes de la construction principale sont autorisées (piscines inclues) sous réserve que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 100 m².

ARTICLE N 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9m au faîtage pour les constructions à usage d'habitation,

- 11m au faîtage pour les constructions agricoles.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs pourra être admis pour certains éléments ponctuels de superstructure (silos…) dans la limite de 15m.

Cas particuliers :

La hauteur maximale des constructions peut être majorée pour permettre la prise en compte des prescriptions du PPRI (paragraphe 11 des dispositions générales) et/ou de l'aléa ruissellement (paragraphe 12des dispositions générales).

ARTICLE N 11 – Aspect extérieur

1.Dispositions générales

Il est rappelé que les permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation…).

2. Clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures, en évitant notamment la multiplicité des matériaux et en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes. Leur hauteur ne doit pas excéder 2m.

Les murs de clôture devront être enduits sur la face visible depuis l'espace public.

Les nouvelles constructions devront respecter un recul minimal de 10m des berges des cours d'eau et des valats. Les clôtures devront respecter un recul de 4m.

3.Style de construction

Tout projet doit garantir :

- la discrétion, les constructions doivent s'intégrer en s'effaçant dans leur paysage de proximité ;

- la sobriété et son harmonie des volumes ;

- la qualité architecturale des éléments et des matériaux mis en œuvre.

4.Volumétrie

La sobriété exclut l'adjonction d'un nombre excessif de volumes disparates et mal incorporés.

5.Toitures

Les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées.

La couverture des constructions à vocation d'habitat sera constituée de tuiles canal de type traditionnel en terre cuite. La pente des toitures respectera une pente comprise entre 25 et 35 %.

ARTICLE N 12 –Stationnement

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

ARTICLE N 13 – Espaces libres et plantations

Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas…).

6.ANNEXES

1. Eléments d'intérêts patrimonial, paysager et/ou écologique identifiés à préserver

Dans ce cadre, le PLU apporte les prescriptions suivantes :

- Les éléments suivants sont repérés sur les documents graphiques du PLU au titre du Code de l'Urbanisme :
    - le patrimoine végétal remarquable à préserver

Dispositions particulières aux plantations d'alignement « remarquables » répertoriés au titre du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage :

Les arbres et alignements d'arbres clairement identifiés comme éléments du patrimoine paysager à protéger au titre du L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ne doivent pas être détruits. De façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou pour des raisons sanitaires. Ainsi, pour toute intervention sur ces éléments ainsi identifiés, il sera application des articles R421-17 d) et R421-23 h) du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande de déclaration préalable. L'intervention d'un technicien conseil sera nécessaire préalablement au dépôt de cette demande.

Eléments bâtis			
Numéro	**Objet**	**Référence cadastrale**	**Zone**
Eléments végétaux			
1	Platanes de la circulade	Domaine public	UB
2	Platanes le long de l'avenue de Vaunage	Domaine public	UCa

Localisation des éléments remarquables

Fiche d'identification des éléments remarquables identifiés

1 : Platanes de la circulade

Identification : Elément végétal
Type : Platane
Localisation : Circulade de Bernis

2 : Platanes sur l'avenue de la Vaunage

Identification : Elément végétal
Type : Platane
Localisation : Avenue de la Vaunage