



SAINT-HILAIRE-DE BRENS

/ Plan Local d'Urbanisme

4.2 - RÈGLEMENT
ÉCRIT

PLU initial approuvé le 16 janvier 2014
Modification simplifiée n°1 approuvée le 12 février 2016
Modification simplifiée n°2 approuvée le 11 octobre 2019
Modification de droit commun n°1 approuvée le 21 juillet 2023

Sommaire

Titre I : Dispositions générales.....	2
Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines.....	8
Règlement applicable au secteur U.....	9
Règlement applicable au secteur Up.....	17
Règlement applicable au secteur Uc.....	26
Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser	32
Règlement applicable au secteur AUe.....	33
Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles.....	39
Règlement applicable au secteur A.....	40
Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles	48
Règlement applicable aux zones N	49

Titre I : Dispositions générales

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Hilaire-de-Brens. Le territoire communal comprend quatre grandes zones : zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles (N), elles même divisées en secteurs selon la nomenclature suivante :

Zones urbaines

- U** secteur urbanisée du village et du hameau de la Gare.
- Up** secteur urbanisée du village à enjeu de protection du patrimoine architectural
- Uc** secteur réservé à des activités commerciales.

Zone à urbaniser

- AUe** secteur à urbaniser à vocation d'activités économiques.

Zones agricoles

- A** secteur agricole.
- Ah** secteur d'habitat isolé.
- Aht** secteur d'habitat isolé à vocation touristique
- An** secteur agricole correspondant à des paysages à protéger.

Zones naturelles

- N** secteur naturel.
- Nh** secteur d'habitat isolé.
- Nm** secteur du château de Monplaisant
- Np** secteur de protection des captages d'eau potable.

Index liés à la protection des sources

- **pr** secteur localisé dans un périmètre rapproché de protection de source.
- **pe** secteur localisé dans un périmètre éloigné de protection de source.

Prise en compte des risques technologiques

La commune de Saint-Hilaire de Brens est traversée par une canalisation de gaz naturel haute pression, repérée sur la cartographie des servitudes d'utilité publique. Les dispositions relatives à la maîtrise du risque sont rappelées dans les annexes du PLU.

Ouvrages GRTgaz

Selon l'arrêté du 4 août 2006, portant règlement de sécurité pour les canalisations de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, la densité d'occupation et l'occupation totale autour de la canalisation sont limitées comme suit :

- Pour cette canalisation de gaz combustible en catégorie B :

- Dans un cercle centré sur la canalisation et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs (soit 5 mètres pour une canalisation de DN 80 et de pression maximale de service de 67,7 bar), le nombre de logements ou de locaux correspond à une densité d'occupation comprise entre 8 et 80 personnes par hectare ou à une occupation totale comprise entre 30 et 300 personnes,
- L'article 8 de l'arrêté du 4 août 2006, résumé ci-dessous, doit être respecté :

Sont proscrits :

- Dans la zone des premiers effets létaux (soit une bande de 10 mètre de part et d'autre d'une canalisation de DN 80 et de pression maximale de service de 67,7 bar), la construction ou l'extension d'établissement recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie, d'immeuble de grande hauteur, d'installation nucléaire de base,
- Dans la zone des effets létaux significatifs (soit 5 mètres pour une canalisation de DN 80 et de pression maximale de service de 67,7 bar), la construction ou l'extension d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

Ces zones peuvent toutefois être réduites par la mise en œuvre de dispositions compensatoires adaptées (notamment par la pose de dalles béton).

Ces dispositions compensatoires restent à la charge du demandeur.

De plus, aucune activité ni aucun obstacle ne doit compromettre l'intégrité de la canalisation ou s'opposer à l'accès des moyens d'intervention, dans une bande de terrain d'au moins 5 mètres de largeur.

Rappel de la notion de réciprocité concernant la distance d'implantation des bâtiments agricoles (étoile rouge sur les documents graphiques) vis à vis des habitations (Article L111-3 du code Rural) :

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »

Zones humides :

Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme, et repérée par une trame sur les documents graphiques, ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Corridors écologiques :

Dans ces secteurs, repérés par une trame sur les documents graphiques, les aménagements et constructions autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- Eviter de clôturer. Si les clôtures sont indispensables, elles devront maintenir une perméabilité pour la faune.
- Les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques : préservation des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole et terrestre, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau ...
- Maintien des zones humides existantes, de leur bassin d'alimentation et de leur fonctionnement hydraulique.

Rappel de l'article R111-21 du code d'urbanisme : "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."

Rappel de l'article L111-6-2 du code d'urbanisme : « Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés... »

Lexique

(Décret 2015-1783 du 28 décembre 2015)

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Ensemble paysager protégé au titre de l'article L151-23 (ancien article L123-1-5-7°) du code de l'urbanisme :

Il s'agit de secteur non bâtis situés dans le village ou en périphérie du village qui contribuent à la qualité paysagère du village dans la mesure où ils permettent de préserver des perspectives visuelles, parce qu'il contribue à préserver des espaces de «respiration» dans le village, parce qu'il préservent une certaine biodiversité, parce qu'ils favorisent à réduire les effets d'îlot de chaleur.

La pleine terre est un sol urbain en capacité d'exercer tout ou partie des fonctions associées à un sol naturel. Il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Il est perméable et végétalisé,
- Il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) sur une profondeur de 3 m à compter de sa surface.

Le coefficient de pleine terre se définit comme la proportion entre la surface en pleine terre (c'est-à-dire en continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune) et la surface de l'unité foncière du projet.

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines

Règlement applicable au secteur U

Caractère du secteur

Le secteur **U** correspond au village et au hameau de la Gare, qu'il s'agit de préserver pour leurs qualités architecturales et urbaines. Dans ce secteur la capacité des équipements existants permet la réalisation de constructions nouvelles avec une densité et une volumétrie proche des constructions traditionnelles existantes. Le secteur **U** est réservé à l'habitation ainsi qu'à des activités non nuisantes.

Le plan traduit la volonté d'organiser le tissu urbain existant en lui conservant son caractère. A cet effet, les constructions seront édifiées de préférence en ordre continu et dans une bande de recul restreinte afin de respecter l'ordonnancement des rues.

Certains secteurs, repérés sur le règlement graphique, font l'objet d'un Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Tout projet devra se référer à ces OAP (document 3 du PLU).

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux constructions autorisées dans la zone et les exploitations de carrières ;

Les terrains de camping - caravaning et le stationnement des caravanes ;

Les activités artisanales ou industrielles créant des nuisances, des pollutions ou des troubles du voisinage.

Les constructions à usage agricole ;

Les dépôts à ciel ouvert de toute nature.

Les ensembles paysagers protégés au titre de l'article L151-19° du code de l'urbanisme et repérés sur les documents graphiques, sont inconstructibles. Toutefois, la construction d'une annexe, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, et des piscines sont autorisées.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition de ne pas entraîner pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement. La largeur minimum de la voie sera de 3.50m

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile desservant 3 lots ou plus devront être équipées d'un trottoir ou d'un cheminement piétonnier matérialisé sur au moins un côté de la voie.

Les voies en impasse seront aménagées de manière à pouvoir effectuer un demi-tour. L'opportunité d'un prolongement piétonnier devra être étudiée.

Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité ou de perturber la circulation sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Les accès donnant sur des voies et chemins ayant également une vocation de desserte forestière ou agricole ne devront pas présenter de gêne à la circulation des engins d'exploitation.

Dispositions spécifique à l'OAP «Fontaine Rouge» :

- Les parcelles 138-139-140 seront desservies par un accès unique sur la rue de la Tour Saint-Benoît (RD65F). Cet accès commun sera réalisé sur la parcelle 140. Tout projet de raccordement sur la route départementale devra être défini en concertation avec les services du Conseil Départemental.

- La parcelle 113 sera desservie par un accès unique sur le chemin de Malatral.

- Pour des raisons sécuritaires (éviter qu'une voie interne ne soit utilisée comme raccourci) et pour répartir le flux de véhicules en fonction de la typologie des rues existantes, les 2 voies de desserte interne ne seront pas reliées. Elles resteront aménagées sous forme d'impasse.

ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement intégrant la collecte et le traitement des effluents.

L'évacuation, dans le réseau public d'assainissement, des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales peut-être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

Sur le secteur de la Gare, il ne pourra y avoir d'autres raccordements au réseau d'assainissement collectif.

Eaux pluviales

Les aménagements et constructions doivent présenter un dispositif de gestion des eaux pluviales conforme aux dispositions du « zonage d'assainissement -volet eaux pluviales ».

En tout état de cause, les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées sur la voie publique.

Les possibilités de gestion des eaux pluviales sont :

- L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Cette solution peut être la première à étudier lors d'un projet impliquant une imperméabilisation. Sa faisabilité s'assortit sur une étude de sol à l'échelle de la parcelle. Quand les caractéristiques du terrain limitent les capacités d'infiltration, celle-ci doit être précédée d'un bassin de rétention permettant de lisser les débits d'infiltration.

La carte d'aptitude des sols établie dans le cadre du zonage d'assainissement est jointe dans les annexes du PLU.

- Rétention/restitution.

En cas d'impossibilité technique de réaliser l'infiltration in situ des eaux pluviales, un ouvrage permettant la rétention des eaux pluviales et leur restitution à un débit de fuite proche de celui existant aujourd'hui (terrain naturel actuel) sera raccordé au réseau d'eaux pluviales communal lorsqu'il existe.

En cas d'impossibilité technique (surface de terrain insuffisante ou façade implantée en limite d'emprise publique), le raccordement direct sur le réseau d'eaux pluviales est autorisé.

- Dans le cas d'opérations immobilières comprenant plusieurs lots, en cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux à la parcelle, une solution de collecte et regroupement des eaux pluviales sera étudiée pour plusieurs lots. Les solutions d'évacuation à étudier sont alors dans l'ordre :

- Infiltration : regroupement des eaux de ruissellement, sur un ouvrage d'infiltration commun à plusieurs lots. Sa faisabilité s'assortit sur une étude de sol définissant les capacités d'infiltration. Quand les caractéristiques du terrain limitent les capacités d'infiltration, celle-ci doit être précédée d'un bassin de rétention permettant de lisser les débits d'infiltration (le bassin de rétention peut être commun ou propre à chaque lot).
- Rétention/restitution : en cas d'impossibilité technique de réaliser l'infiltration des eaux pluviales, un ouvrage (commun ou propre à chaque lot) permettant la rétention des eaux pluviales et leur restitution à un débit de fuite proche de celui existant aujourd'hui (terrain naturel actuel) sera à mettre en œuvre.

Electricité – téléphone

Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

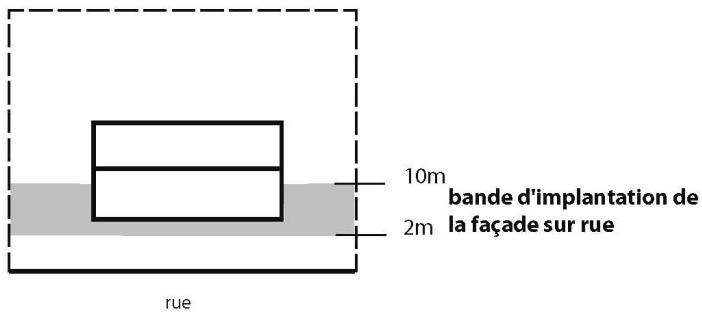
Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Sauf disposition contraire mentionnée sur les documents graphiques, la façade sur rue des constructions devra être implantée dans une bande de recul comprise entre 2m et 10m par rapport à la limite de l'emprise publique.



Dans le cas d'aménagement ou d'extension d'un volume existant qui ne respecte pas les dispositions précédentes, on pourra conserver ou prolonger les implantations préexistantes.

Pour les constructions dont la façade principale est exposée dans une orientation sud-ouest, sud ou sud-est, et se trouve en vis à vis de la rue, le recul maximal peut être porté à une distance de 15m par rapport à la limite de l'emprise publique.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif.

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées sur deux limites séparatives.

Dans le cas où la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, elle devra respecter un recul minimum de 2m. Application de la règle : la distance de recul est calculée par rapport au nu de la façade du bâtiment.

Conformément à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, en cas de lotissement ou de permis valant division parcellaire, le présent article s'applique à chaque lot.

Les annexes indépendantes du bâtiment principal de moins de 20 m² d'emprise au sol peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, quelque soit le sens du faîte.

Les abris de jardin peuvent être implantés sur la limite séparative ou avec un recul minimum de 1 Mètre.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif.

Dans le cas de réhabilitation d'une construction existante, les emprises existantes peuvent être conservées.

Cas des constructions existantes qui ne respectent pas les règles générales : l'extension de la construction dans le prolongement des reculs existants est autorisée.

ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : la hauteur d'un niveau entier (rez-de-chaussée et étages supérieurs), calculé entre le niveau supérieur de chaque dalle, ne peut excéder 3m.

La hauteur des bâtiments ne peut excéder rez-de-chaussée + 1 niveau entier + combles aménageables (R+1+C).

Dans l'OAP « Fontaine Rouge » et pour les bâtiments à destination d'habitation collective : le niveau des combles aménageables pourra être surélevé au maximum d'1 mètre. Cette surélévation est calculée entre le niveau supérieure de la dalle haute du 1^e étage et la poutre sablière de la toiture.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et constructions d'intérêt collectif.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est fortement conseiller au pétitionnaire de prendre l'attache de l'architecte conseil de la commune (CAUE) avant le dépôt du permis de construire.

Proportion-volumétrie :

Les constructions devront s'adapter à la topographie afin de limiter les terrassements en remblai et/ou en déblai. Les matériaux de déblais seront dans la mesure du possible réutilisés sur place.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, composée d'une forme rectangulaire ou d'un assemblage de formes rectangulaires.

1 - Nouvelles constructions :

Toiture :

Les toitures présenteront deux versants dont la pente sera supérieure ou égale 60% (toiture à 4 pans égaux interdites). Les toitures seront de couleur rouge vieilli selon le nuancier disponible en mairie.

La pente de toit et la couleur de la couverture des annexes n'est pas réglementée.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la façade, posés sur la toiture ou encastrés dans l'épaisseur de la toiture.

Les ouvertures en toiture sont autorisées. Elles pourront se présenter sous la forme de baie intégrée à la pente du toit (type Velux) ou de jacobines.

Les locaux techniques (transformateurs électriques, locaux Télécom, locaux pour l'eau ...) seront obligatoirement couverts par une toiture à 2 pans. Les débords de toiture seront de 50cm maximum.

Aspect des matériaux de façade :

A l'exception des vérandas, les aspects autorisés sont le bois, la pierre, l'enduit taloché selon nuancier disponible à la mairie.

Clôture :

Les murs de clôture existants en pierre ou palis (pierre plantée) doivent être maintenus sauf pour créer un accès.

Les clôtures implantées du côté de la voie publique :

- Le mur ne devra pas dépasser 1.80m.

- Le mur sera réalisé d'aspect :

○ Soit en pierres apparentes ou palis.

○ Soit à partir d'un mur de soubassement en pierres apparentes de 0.60m, surmonté d'une palissade ou d'une clôture.

Du côté des limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 1.80m.

Lorsqu'un mur délimite deux terrains qui n'ont pas la même altitude, la référence à prendre en compte pour le calcul de la hauteur du mur est l'altitude du terrain situé le plus haut.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments communaux et construction d'intérêt collectif

2 - Anciennes constructions :

Toiture :

Les pentes de toits seront soit à l'identique soit supérieures ou égales à 60%.

Les toitures devront être équipées de chenaux raccordés au système de gestion des eaux pluviales de la parcelle.

Les débords de toit seront de 50 cm minimum.

Les toitures seront de couleur rouge vieilli selon le nuancier disponible en mairie.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la façade, posés sur la toiture ou encastrés dans l'épaisseur de la toiture.

Les ouvertures en toiture sont autorisées. Elles pourront se présenter sous la forme de baie intégrée à la pente du toit (type Velux) ou de jacobines.

Les ouvertures et les fenêtres :

Les ouvertures sont des éléments qui composent la façade et qui doivent être en harmonie avec le bâtiment. Le rythme, les proportions et le type de menuiserie sont en étroite relation avec l'appartenance à une famille d'architecture.

Les menuiseries seront d'aspect bois peint et les fenêtres devront être plus hautes que larges (éventuellement scindées en 4 ou 6 carreaux) ou à l'identique.

Les portes fermières, les portes de grange et de remise seront d'aspect bois (avec soit des planches verticales, soit séparées en deux ou trois panneaux) ou d'aspect vitré.

Les volets seront d'aspect bois peint et réalisés avec des planches verticales maintenues par des traverses horizontales ou à l'identique. La couleur des volets sera homogène pour l'ensemble du bâtiment.

Aspect des matériaux de façade :

A l'exception des vérandas, les aspects autorisés sont le bois, la pierre, l'enduit taloché selon nuancier disponible à la mairie.

Clôture :

Les murs de clôture existants en pierre ou palis (pierre plantée) doivent être maintenus sauf pour créer un accès.

Les clôtures implantées du côté de la voie publique :

- Le mur ne devra pas dépasser 1.80m.
- Le mur sera réalisé d'aspect :
 - Soit en pierres apparentes ou palis.
 - Soit à partir d'un mur de soubassement en pierres apparentes de 0.60m, surmonté d'une palissade ou d'une clôture.

Du côté des limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 1.80m.

Lorsqu'un mur délimite deux terrains qui n'ont pas la même altitude, la référence à prendre en compte pour le calcul de la hauteur du mur est l'altitude du terrain situé le plus haut.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif.

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT

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

- Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement seront exigées par logement.
- Pour les logements locatifs construits avec un prêt aidé de l'Etat : en application de l'article L 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.
- Dans l'OAP «Fontaine Rouge», il sera demandé en complément 1 place pour les visiteurs par logement.

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions réhabilitées (avec ou sans changement de destination), le pétitionnaire est autorisé à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 150 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

Les places de stationnement doivent être réalisées avec un traitement des sols en matériaux perméables.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces d'espaces verts d'un terrain bâti doivent être plantées et comprendre au moins un arbre de haute tige pour 300 m² de terrain. Les surfaces non affectées à la voirie et au stationnement doivent être engazonnées et plantées.

Un coefficient de pleine terre de 30% minimum devra être respecté par parcelle.

Les haies vives doivent être constituées de plusieurs essences végétales à feuilles caduques en y intercalant des arbustes ou arbres à fleurs évoluant avec les saisons. Les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant sont autorisées sur quelques mètres.

Les arbres de haute tige seront regroupés en bouquet et les espèces précieuses en sujet isolé.

Les haies, arbres ou autre éléments remarquables du paysage sont conservés. Toutefois pour des raisons de sécurité d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être reconstitués dans la mesure du possible dans un voisinage immédiat.

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE U 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE U 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

Règlement applicable au secteur Up

Caractère du secteur

Le secteur **Up** correspond aux noyaux urbains anciens du village qu'il s'agit de préserver pour leurs qualités patrimoniales. Dans ce secteur la capacité des équipements existants permet la réalisation de constructions nouvelles avec une densité et une volumétrie proche des constructions traditionnelles existantes. Le secteur **Up** est réservé à l'habitation ainsi qu'à des activités non nuisantes.

Le plan traduit la volonté d'organiser le tissu urbain existant en lui conservant son caractère. A cet effet, les constructions seront édifiées de préférence en ordre continu et dans une bande de recul restreinte afin de respecter l'ordonnancement des rues.

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux constructions autorisées dans la zone et les exploitations de carrières ;

Les terrains de camping - caravaning et le stationnement des caravanes ;

Les activités artisanales ou industrielles créant des nuisances, des pollutions ou des troubles du voisinage.

Les constructions à usage agricole ;

Les dépôts à ciel ouvert de toute nature.

ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel dans la zone Up :

En application de l'article R 421-28-e du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un élément bâti doivent être précédés d'un permis de démolir. Le permis de démolir pourra être refusé si le caractère patrimonial de la construction mérite d'être conservé.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition de ne pas entraîner pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

ARTICLE UP 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement. La largeur minimum de la voie sera de 3.50m

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile desservant 3 lots ou plus devront être équipées d'un trottoir ou d'un cheminement piétonnier matérialisé sur au moins un côté de la voie.

Les voies en impasse seront aménagées de manière à pouvoir effectuer un demi-tour. L'opportunité d'un prolongement piétonnier devra être étudiée.

Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité ou de perturber la circulation sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Les accès donnant sur des voies et chemins ayant également une vocation de desserte forestière ou agricole ne devront pas présenter de gêne à la circulation des engins d'exploitation.

ARTICLE UP 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement intégrant la collecte et le traitement des effluents.

L'évacuation, dans le réseau public d'assainissement, des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales peut-être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements et constructions doivent présenter un dispositif de gestion des eaux pluviales conforme aux dispositions du « zonage d'assainissement -volet eaux pluviales ».

En tout état de cause, les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées sur la voie publique.

Les possibilités de gestion des eaux pluviales sont :

- L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Cette solution peut être la première à étudier lors d'un projet impliquant une imperméabilisation. Sa faisabilité s'assortit sur une étude de sol à l'échelle de la parcelle. Quand les caractéristiques du terrain limitent les capacités d'infiltration, celle-ci doit être précédée d'un bassin de rétention permettant de lisser les débits d'infiltration.

La carte d'aptitude des sols établie dans le cadre du zonage d'assainissement est jointe dans les annexes du PLU.

- Rétention/restitution.

En cas d'impossibilité technique de réaliser l'infiltration in situ des eaux pluviales, un ouvrage permettant la rétention des eaux pluviales et leur restitution à un débit de fuite proche de celui existant aujourd'hui (terrain naturel actuel) sera raccordé au réseau d'eaux pluviales communal lorsqu'il existe.

En cas d'impossibilité technique (surface de terrain insuffisante ou façade implantée en limite d'emprise publique), le raccordement direct sur le réseau d'eaux pluviales est autorisé.

- Dans le cas d'opérations immobilières comprenant plusieurs lots, en cas d'impossibilité d'infiltre les eaux à la parcelle, une solution de collecte et regroupement des eaux pluviales sera étudiée pour plusieurs lots. Les solutions d'évacuation à étudier sont alors dans l'ordre :

- Infiltration : regroupement des eaux de ruissellement, sur un ouvrage d'infiltration commun à plusieurs lots. Sa faisabilité s'assortit sur une étude de sol définissant les capacités d'infiltration. Quand les caractéristiques du terrain limitent les capacités d'infiltration, celle-ci doit être précédée d'un bassin de rétention permettant de lisser les débits d'infiltration (le bassin de rétention peut être commun ou propre à chaque lot).

- Rétention/restitution : en cas d'impossibilité technique de réaliser l'infiltration des eaux pluviales, un ouvrage (commun ou propre à chaque lot) permettant la rétention des eaux pluviales et leur restitution à un débit de fuite proche de celui existant aujourd'hui (terrain naturel actuel) sera à mettre en œuvre.

Electricité – téléphone

Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

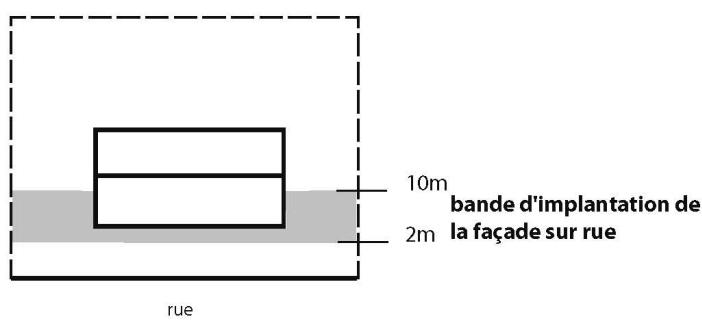
Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

ARTICLE UP 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UP 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Sauf disposition contraire mentionnée sur les documents graphiques, la façade sur rue des constructions devra être implantée dans une bande de recul comprise entre 2m et 10m par rapport à la limite de l'emprise publique.



Dans le cas d'aménagement ou d'extension d'un volume existant qui ne respecte pas les dispositions précédentes, on pourra conserver ou prolonger les implantations préexistantes.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif.

ARTICLE UP 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées sur deux limites séparatives.

Dans le cas où la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, elle devra respecter un recul minimum de 2m. Application de la règle : la distance de recul est calculée par rapport au nu de la façade du bâtiment.

Dans le cas de réhabilitation d'une construction existante, les emprises existantes peuvent être conservées.

Cas des constructions existantes qui ne respectent pas les règles générales : l'extension de la construction dans le prolongement des reculs existants est autorisée.

Conformément à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, en cas de lotissement ou de permis valant division parcellaire, le présent article s'applique à chaque lot.

Les annexes indépendantes du bâtiment principal de moins de 20 m² d'emprise au sol peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, quel que soit le sens du faîte.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif.

ARTICLE UP 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UP 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UP 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : la hauteur d'un niveau entier (rez-de-chaussée et étages supérieurs), calculé entre le niveau supérieur de chaque dalle, ne peut excéder 3m.

La hauteur des bâtiments ne peut excéder rez-de-chaussée + 1 niveau entier + combles aménageables (R+1+C).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et constructions d'intérêt collectif.

ARTICLE UP 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est fortement conseiller au pétitionnaire de prendre l'attache de l'architecte conseil de la commune (CAUE) avant le dépôt du permis de construire.

Pour les nouvelles constructions :

Proportion-volumétrie :

En cas de construction neuve ou d'extension de construction existante, les bâtiments principaux devront présenter une volumétrie simple, comparable à celle du bâti ancien.

Toiture :

Les toitures présenteront deux versants dont la pente sera supérieure ou égale 60% (toiture à 4 pans égaux interdites). La pente de toit des annexes n'est pas réglementée. Les toitures seront de couleur rouge vieilli selon le nuancier disponible en mairie.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la façade, posés sur la toiture ou dans l'épaisseur de la toiture.

Les ouvertures en toiture sont autorisées. Elles pourront se présenter sous la forme de baie intégrée à la pente du toit (type Velux) ou de jacobines.

Les locaux techniques (transformateurs électriques, locaux Télécom, locaux pour l'eau ...) seront obligatoirement couverts par une toiture à 2 pans. Les débords de toiture seront de 50cm maximum.

Aspect des matériaux de façade :

A l'exception des vérandas, les aspects autorisés sont le bois, la pierre, l'enduit taloché selon nuancier disponible à la mairie.

Clôture :

Les murs de clôture existants en pierre ou palis (pierre plantée) doivent être maintenus sauf pour créer un accès.

Les clôtures implantées du côté de la voie publique :

- Le mur ne devra pas dépasser 1.80m.

- Le mur sera réalisé d'aspect :

- Soit en pierres apparentes ou palis.
- Soit à partir d'un mur de soubassement en pierres apparentes de 0.60m, surmonté d'une palissade ou d'une clôture.

Du côté des limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 1.80m.

Lorsqu'un mur délimite deux terrains qui n'ont pas la même altitude, la référence à prendre en compte pour le calcul de la hauteur du mur est l'altitude du terrain situé le plus haut.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif.

Pour les constructions existantes :

Toiture :

Les pentes de toits seront soit à l'identique soit supérieures ou égales à 60%.

Les toitures devront être équipées de chenaux raccordés au système de gestion des eaux pluviales de la parcelle.

Les débords de toit seront de 50 cm minimum.

Les toitures seront d'aspect :

- tuiles en terre cuite plates, droites ou en écailles,
- lauzes

Les zingueries seront d'aspect :

- zinc, gris patiné et mat
- cuivre

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la façade, posés sur la toiture ou dans l'épaisseur de la toiture.

Les ouvertures en toiture sont autorisées. Elles pourront se présenter sous la forme de baie intégrée à la pente du toit (type Velux) ou de jacobines.

Aspect des matériaux de façade :

Façades enduites :

- Les couleurs autorisées pour les façades enduites sont dans des tons de jaune ocre.
- Un enduit à pierre vues peut être utilisé pour rejoindre les creux et protéger la façade en laissant apparaître la pierre de manière irrégulière.
- Les enduits de façade seront réalisés à base de chaux. Ils seront talochés ou lissés. L'enduit gratté est interdit.

Façades en pierre :

Les façades en pierre devront être conservées. En cas de création d'ouverture, les linteaux seront d'aspect pierre ou bois.

Les rejoindoiements des pierres apparentes se fera avec du sable et de la chaux mélangés, dans le ton des pierres.

Dans le cadre de prolongement d'un bâti ancien, la partie nouvelle doit s'harmoniser dans les couleurs et les matériaux avec le bâti existant.

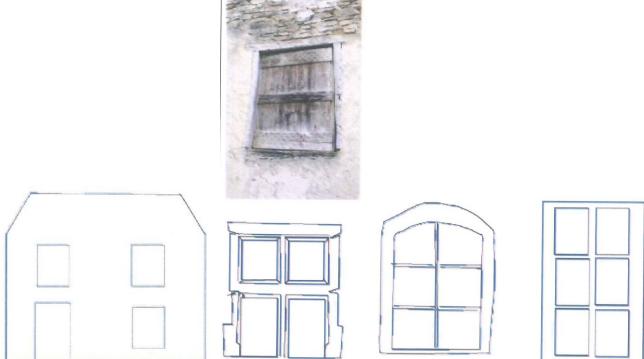


Les ouvertures et les fenêtres :

Les ouvertures sont des éléments qui composent la façade et qui doivent être en harmonie avec le bâtiment.

Le rythme, les proportions et le type de menuiserie sont en étroite relation avec l'appartenance à une famille d'architecture.

Les menuiseries seront d'aspect bois peint et les fenêtres devront être plus hautes que larges et (éventuellement scindées en 4 ou 6 carreaux) ou à l'identique.



Les portes fermières, les portes de grange et de remise seront d'aspect bois (avec soit des planches verticales, soit séparées en deux ou trois panneaux) ou d'aspect vitré.



Les volets seront d'aspect bois peint et réalisés avec des planches verticales maintenues par des traverses horizontales ou à l'identique. La couleur des volets sera homogène pour l'ensemble du bâtiment

Clôture :

Les murs de clôture existants en pierre ou palis (pierre plantée) doivent être maintenus sauf pour créer un accès.

Les clôtures implantées du côté de la voie publique :

- Le mur ne devra pas dépasser 1.80m.

- Le mur sera réalisé d'aspect :

- Soit en pierres apparentes ou palis.

- Soit à partir d'un mur de soubassement en pierres apparentes de 0.60m, surmonté d'une palissade ou d'une clôture.

Du côté des limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 1.80m.

Lorsqu'un mur délimite deux terrains qui n'ont pas la même altitude, la référence à prendre en compte pour le calcul de la hauteur du mur est l'altitude du terrain situé le plus haut.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif.

ARTICLE UP 12 – STATIONNEMENT

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

- Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement seront exigées par logement.
- Pour les logements locatifs construits avec un prêt aidé de l'Etat : en application de l'article L 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions réhabilitées (avec ou sans changement de destination), le pétitionnaire est autorisé à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 150 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

Les places de stationnement doivent être réalisées avec un traitement des sols en matériaux perméables.

ARTICLE UP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces d'espaces verts d'un terrain bâti doivent être plantées et comprendre au moins un arbre de haute tige pour 300 m² de terrain. Les surfaces non affectées à la voirie et au stationnement doivent être engazonnées et plantées.

Un coefficient de pleine terre de 30% minimum devra être respecté par parcelle.

Les haies vives doivent être constituées de plusieurs essences végétales à feuilles caduques en y intercalant des arbustes ou arbres à fleurs évoluant avec les saisons. Les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant sont autorisées sur quelques mètres.

Les arbres de haute tige seront regroupés en bouquet et les espèces précieuses en sujet isolé.

Les haies, arbres ou autres éléments remarquables du paysage sont conservés. Toutefois pour des raisons de sécurité d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être reconstitués dans la mesure du possible dans un voisinage immédiat.

ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UP 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE UP 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Règlement applicable au secteur Uc

Caractère du secteur

Le secteur **Uc** correspond aux activités commerciales dite « de proximité », de type « épicerie de village, vente de produits de la ferme, restaurant/bar » ainsi que le logement de fonction lié à l'activité commerciale.

ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux constructions autorisées dans la zone et les exploitations de carrières ;

Les terrains de camping - caravaning et le stationnement des caravanes ;

Les activités artisanales ou industrielles créant des nuisances, des pollutions ou des troubles du voisinage.

Les constructions à usage agricole ;

Les dépôts à ciel ouvert de toute nature ;

Les constructions à usage d'habitation à l'exception du logement de fonction lié à une activité commerciale autorisée dans le secteur.

ARTICLE Uc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Le logement de fonction est autorisé à condition d'être intégré dans le volume de la construction à usage commerciale.

ARTICLE Uc 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement. La largeur minimum de la voie sera de 3.50m

Les voies en impasse seront aménagées de manière à pouvoir effectuer un demi-tour. L'opportunité d'un prolongement piétonnier devra être étudiée.

Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité ou de perturber la circulation sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Les accès donnant sur des voies et chemins ayant également une vocation de desserte forestière ou agricole ne devront pas présenter de gêne à la circulation des engins d'exploitation.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Eaux usées

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

L'évacuation, dans le réseau public d'assainissement, des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales peut-être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements et constructions doivent présenter un dispositif de gestion des eaux pluviales conforme aux dispositions du « zonage d'assainissement -volet eaux pluviales ».

En tout état de cause, les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées sur la voie publique.

Les possibilités de gestion des eaux pluviales sont :

- L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Cette solution peut être la première à étudier lors d'un projet impliquant une imperméabilisation. Sa faisabilité s'assoit sur une étude de sol à l'échelle de la parcelle. Quand les caractéristiques du terrain limitent les capacités d'infiltration, celle-ci doit être précédée d'un bassin de rétention permettant de lisser les débits d'infiltration.

La carte d'aptitude des sols établie dans le cadre du zonage d'assainissement est jointe dans les annexes du PLU.

- Rétention/restitution.

En cas d'impossibilité technique de réaliser l'infiltration in situ des eaux pluviales, un ouvrage permettant la rétention des eaux pluviales et leur restitution à un débit de fuite proche de celui existant aujourd'hui (terrain naturel actuel) sera raccordé au réseau d'eaux pluviales communal lorsqu'il existe.

En cas d'impossibilité technique (surface de terrain insuffisante ou façade implantée en limite d'emprise publique), le raccordement direct sur le réseau d'eaux pluviales est autorisé.

- Dans le cas d'opérations immobilières comprenant plusieurs lots, en cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux à la parcelle, une solution de collecte et regroupement des eaux pluviales sera étudiée pour plusieurs lots. Les solutions d'évacuation à étudier sont alors dans l'ordre :

- Infiltration : regroupement des eaux de ruissellement, sur un ouvrage d'infiltration commun à plusieurs lots. Sa faisabilité s'assoit sur une étude de sol définissant les capacités d'infiltration. Quand les caractéristiques du terrain limitent les capacités d'infiltration, celle-ci doit être précédée d'un bassin de rétention permettant de lisser les débits d'infiltration (le bassin de rétention peut être commun ou propre à chaque lot).
- Rétention/restitution : en cas d'impossibilité technique de réaliser l'infiltration des eaux pluviales, un ouvrage (commun ou propre à chaque lot) permettant la rétention des eaux pluviales et leur restitution à un débit de fuite proche de celui existant aujourd'hui (terrain naturel actuel) sera à mettre en œuvre.

Electricité – téléphone

Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.
Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

La façade sur rue des constructions devra être implantée avec un recul de 5m minimum par rapport à l'alignement. Application de la règle : la distance de recul est calculée par rapport au nu de la façade du bâtiment.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiée sur deux limites séparatives.

Dans le cas où la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, elle devra respecter un recul minimum de 2m. Application de la règle : la distance de recul est calculée par rapport au nu de la façade du bâtiment.

Les annexes indépendantes du bâtiment principal de moins de 20 m² d'emprise au sol peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, quelque soit le sens du faîte.

Les abris de jardin peuvent être implantés sur la limite séparative ou avec un recul minimum de 1 Mètre.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif.

Dans le cas de réhabilitation d'une construction existante, les emprises existantes peuvent être conservées.

Cas des constructions existantes qui ne respectent pas les règles générales : l'extension de la construction dans le prolongement des reculs existants est autorisée.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : la hauteur d'un niveau entier (rez-de-chaussée et étages supérieurs), calculé entre le niveau supérieur de chaque dalle, ne peut excéder 3m.

La hauteur des bâtiments ne peut excéder rez-de-chaussée + 1 niveau entier + combles aménageables (R+1+C).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et constructions d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Proportion-volumétrie :

Les constructions devront s'adapter à la topographie afin de limiter les terrassements en remblai et/ou en déblai. Les matériaux de déblais seront dans la mesure du possible réutilisés sur place.

Les constructions présenteront une volumétrie simple, composée d'une forme rectangulaire ou d'un assemblage de formes rectangulaires.

Toiture :

Les toitures présenteront deux versants dont la pente sera supérieure ou égale 60% (toiture à 4 pans égaux interdites). Les toitures seront de couleur rouge vieilli selon le nuancier disponible en mairie.

La pente de toit et la couleur de la couverture des annexes n'est pas réglementée.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la façade, posés sur la toiture ou encastrés dans l'épaisseur de la toiture.

Les ouvertures en toiture sont autorisées. Elles pourront se présenter sous la forme de baie intégrée à la pente du toit (type Velux) ou de jacobines.

Les locaux techniques (transformateurs électriques, locaux Télécom, locaux pour l'eau ...) seront obligatoirement couverts par une toiture à 2 pans. Les débords de toiture seront de 50cm maximum.

Aspect des matériaux de façade :

A l'exception des vérandas, les aspects autorisés sont le bois, la pierre, l'enduit taloché selon nuancier disponible à la mairie.

Clôture :

Les murs de clôture existants en pierre ou palis (pierre plantée) doivent être maintenus sauf pour créer un accès.

Les clôtures implantées du côté de la voie publique :

- Le mur ne devra pas dépasser 1.80m.

- Le mur sera réalisé d'aspect :

- Soit en pierres apparentes ou palis.

- Soit à partir d'un mur de soubassement en pierres apparentes de 0.60m, surmonté d'une palissade ou d'une clôture.

Du côté des limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 1.80m.

Lorsqu'un mur délimite deux terrains qui n'ont pas la même altitude, la référence à prendre en compte pour le calcul de la hauteur du mur est l'altitude du terrain situé le plus haut.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments communaux et construction d'intérêt collectif

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

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

- Pour le logement, deux places de stationnement seront exigées.
- Pour l'activité commerciale, une place de stationnement sera exigée pour 20m² de surface de vente.

Les places de stationnement doivent être réalisées avec un traitement des sols en matériaux perméables.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces d'espaces verts d'un terrain bâti doivent être plantées et comprendre au moins un arbre de haute tige pour 300 m² de terrain. Les surfaces non affectées à la voirie et au stationnement doivent être engazonnées et plantées.

Un coefficient de pleine terre de 30% minimum devra être respecté par parcelle.

Les haies vives doivent être constituées de plusieurs essences végétales à feuilles caduques en y intercalant des arbustes ou arbres à fleurs évoluant avec les saisons. Les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant sont autorisées sur quelques mètres.

Les arbres de haute tige seront regroupés en bouquet et les espèces précieuses en sujet isolé.

Les haies, arbres ou autre éléments remarquables du paysage sont conservés. Toutefois pour des raisons de sécurité d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être reconstitués dans la mesure du possible dans un voisinage immédiat.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher est limitée à 300 m² pour l'ensemble du secteur Uc.

ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALE

Non règlementé.

ARTICLE UC 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Règlement applicable au secteur AUe

Caractère de la zone

Les zones AU circonscrivent les territoires à caractère naturel appelés à être ouverts à l'urbanisation à court ou plus long terme.

La zone AUe des Plagnes est destinée aux activités économiques. Elle correspond à l'extension projetée sur Saint Hilaire de Brens du site industriel de la ZA de Courne.

Les extensions de la ZA de Courne sur Trept et Saint Hilaire de Brens requièrent l'amélioration du réseau routier la desservant depuis les RD 517 et 54.

Le départ à l'urbanisation de la zone AUe des Plagnes est subordonné à la condition précédente, à l'observation des spécifications de son O.A.P (document 3 du PLU) et au respect du règlement ci-dessous.

ARTICLE AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à d'autres destinations que celles admises à l'article AUe 2.

En secteur indicé « -pe »

3) Zone de protection éloignée

En raison des menaces diverses qui pèsent sur le bassin versant du captage de Vénérieu, on établira une zone de protection éloignée sur la surface indiquée sur la carte à 1/25000 et sur le plan à 1/5000 ci-joints.

A l'intérieur de cette zone :

a - sera interdite l'installation de réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides et de produits chimiques liquides ou solubles, sauf s'ils sont conformes à la réglementation en vigueur,

ARTICLE AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUe devra être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

En dehors d'une opération d'aménagement, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans la mesure où leur implantation ne compromet pas le projet global d'aménagement de la zone et que leur inscription dans le site fasse l'objet d'un traitement approprié.

A condition d'être une des composantes d'une opération d'ensemble conçue sur l'intégralité de la zone, sont admis les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à destination :

1. d'activité industrielle ;
2. de bureau ou d'entrepôt sous réserve d'être l'accessoire d'une activité industrielle principale ;
3. de service public ou d'intérêt collectif attaché à un réseau d'infrastructure linéaire ou nécessaire à la gestion des eaux.

En secteur indicé « -pe »

3) Zone de protection éloignée

b - seront réglementées et ne pourront être autorisées qu'après avis d'un géologue agréé et accord du Conseil Départemental d'Hygiène :

- l'exploitation de carrières de sables, graviers et autres matériaux du sol et du sous-sol, à condition que la profondeur d'exploitation soit limitée au niveau piézométrique maximal de la nappe,
- les décharges d'ordures ménagères, immondices, détritus, produits radiactifs et tous autres produits susceptibles d'altérer les qualités des eaux, sous réserve de l'imperméabilité du site et de traitement des eaux résiduaires,
- l'exploitation des eaux souterraines,
- les installations classées soumises à déclaration.

c - le système d'assainissement des constructions à usage d'habitation ou industrie devrait être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur,

d - l'avis de la D.D.A.S.S. concernant la réalisation des systèmes d'assainissement autonome sera requis pour tout projet afin de s'assurer de la compatibilité des dispositifs proposés avec la protection des ressources en eau,

e - les étangs actuels, excavations produites par l'extraction de matériaux, ne pourront pas être aménagés en camping-caravaning ou aire de loisirs ; ils devront rester en l'état et être utilisés soit pour la pêche, soit pour la chasse, les bateaux utilisés devant être démunis de moteur à explosion ; toutes précautions devront être prises pour que les véhicules à moteur, y compris les deux roues, ne puissent pas accéder aux étangs afin d'éviter le dépôt sauvage d'ordures ou déchets de toute nature.

f - ces diverses servitudes devront être portées à la connaissance des municipalités des communes concernées (Saint-Chef, Saint-Hilaire de Brens, Saint-Savin, Salagnon, Trept et Vénérieu).

ARTICLE AUe 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute opération d'aménagement ou de construction doit être desservie par des voies aux gabarits et caractéristiques techniques assurant fluidité et sécurité de trafic à la circulation automobile qu'elle contribuera à y engendrer.

ARTICLE AUe 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée dans des dimensions capacitives suffisantes au réseau public d'adduction d'eau potable.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Eaux usées

Les eaux usées domestiques seront rejetées en système séparatif dans le réseau public d'assainissement.

Les eaux usées industrielles devront faire l'objet d'un traitement leur assurant la qualité des eaux pluviales de toitures avant rejet en système séparatif aux collecteurs publics ou privés d'eaux pluviales naturels ou artificiels.

Les eaux usées industrielles seront traitées conformément à la réglementation.

Eaux pluviales

Les aménagements et constructions doivent présenter un dispositif de gestion des eaux pluviales conforme aux dispositions du « zonage d'assainissement -volet eaux pluviales ».

En tout état de cause, les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées sur la voie publique.

Les possibilités de gestion des eaux pluviales sont :

- L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Cette solution peut être la première à étudier lors d'un projet impliquant une imperméabilisation. Sa faisabilité s'assortit sur une étude de sol à l'échelle de la parcelle. Quand les caractéristiques du terrain limitent les capacités d'infiltration, celle-ci doit être précédée d'un bassin de rétention permettant de lisser les débits d'infiltration.

La carte d'aptitude des sols établie dans le cadre du zonage d'assainissement est jointe dans les annexes du PLU.

- Rétention/restitution.

En cas d'impossibilité technique de réaliser l'infiltration in situ des eaux pluviales, un ouvrage permettant la rétention des eaux pluviales et leur restitution à un débit de fuite proche de celui existant aujourd'hui (terrain naturel actuel) sera raccordé au réseau d'eaux pluviales communal lorsqu'il existe.

En cas d'impossibilité technique (surface de terrain insuffisante ou façade implantée en limite d'emprise publique), le raccordement direct sur le réseau d'eaux pluviales est autorisé.

- Dans le cas d'opérations immobilières comprenant plusieurs lots, en cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux à la parcelle, une solution de collecte et regroupement des eaux pluviales sera étudiée pour plusieurs lots. Les solutions d'évacuation à étudier sont alors dans l'ordre :

- Infiltration : regroupement des eaux de ruissellement, sur un ouvrage d'infiltration commun à plusieurs lots. Sa faisabilité s'assortit sur une étude de sol définissant les capacités d'infiltration. Quand les caractéristiques du terrain limitent les capacités d'infiltration, celle-ci doit être précédée d'un bassin de rétention permettant de lisser les débits d'infiltration (le bassin de rétention peut être commun ou propre à chaque lot).

- Rétention/restitution : en cas d'impossibilité technique de réaliser l'infiltration des eaux pluviales, un ouvrage (commun ou propre à chaque lot) permettant la rétention des eaux pluviales et leur restitution à un débit de fuite proche de celui existant aujourd'hui (terrain naturel actuel) sera à mettre en œuvre.

Electricité – téléphone

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux d'électricité basse et moyenne tension, la desserte téléphonique et les réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Un fourreau libre sera disposé à l'occasion de chaque intervention d'infrastructure linéaire enterrée pour anticiper les conditions du développement de l'offre en communications numériques.

ARTICLE AUe 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUe 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements pourront être implantés jusqu'à l'alignement.

Selon les activités menées dans les bâtiments et installations, selon les matériaux ou produits susceptibles d'y être utilisés, un recul de 10,00 m pourra toutefois être imposé entre ceux-ci et l'alignement pour raisons de sécurité.

ARTICLE AUe 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements pourront être implantés jusqu'en limite séparative.

Selon les activités menées dans les bâtiments et installations, selon les matériaux ou produits susceptibles d'y être utilisés, une distance d'isolement au moins égale à 10,00 m pourra toutefois être imposée entre ceux-ci et la limite séparative pour raisons de sécurité.

ARTICLE AUe 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUe 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUe 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sauf nécessité fonctionnelle des activités appelées à y trouver place requérant une hauteur supérieure, les bâtiments et installations se tiendront sous une hauteur maximale de 12 m comptée en tous leurs points jusqu'au sol à leur aplomb avant et après travaux.

ARTICLE AUe 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sauf nécessité fonctionnelle attachée à l'activité concernée requérant une configuration ne le permettant pas, les ouvrages, constructions, bâtiments et installations seront composées de volumes géométriques élémentaires : cube, parallélépipède, cylindre, tétraèdre, etc...

Leurs couleurs et celles des clôtures composeront avec celles de l'environnement naturel de la zone soit de façon mimétique, soit en opposition coordonnée.

ARTICLE AUe 12 – STATIONNEMENT

L'organisation du stationnement des véhicules correspondra aux besoins des bâtiments, constructions, installations et aménagements concernés et des activités appelées à y trouver place.

Il sera en toute hypothèse assuré hors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les autorisations ou déclarations d'occupation du sol seront respectivement refusées ou rejetées si les travaux projetés requièrent un défrichement portant atteinte à l'équilibre paysager de leur environnement visuel.

Dans le souci d'éviter de donner à voir en perspective lointaine ou en découvertes séquentielles les ouvrages, bâtiments, constructions, installations, aménagement et clôtures de la zone :

- les plantations et végétaux en place seront maintenus, sauf substitution plus efficace au plan paysager.
- les clôtures seront accompagnées sur leur extérieur de plantations associant arbres de hautes tiges à branches hautes et basses et cépées de plusieurs espèces choisies parmi les essences locales.

Les parkings seront arborés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les places de stationnement pour les véhicules légers doivent être réalisées avec un traitement des sols en matériaux perméables.

En toute occurrence, le stockage des matériaux et matériels sera organisé au moyen d'ouvrages, aménagements et plantations végétales leur assurant l'étanchéité visuelle avec leur environnement proche et lointain.

ARTICLE AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUe 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AUe 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles

Règlement applicable au secteur A

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

Le règlement distingue :

- **le secteur A** destiné à la pratique agricole. Les constructions nécessaires à cette activité sont autorisées.
- **le secteur Ah** qui correspond à l'habitat isolé.
- **le secteur Aht** qui correspond à l'habitat isolé à vocation touristique
- **le secteur An** qui correspond à des secteurs paysagers à protéger. Toutes constructions y sont interdites, à l'exception des équipements publics.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur A sont interdites les occupations et utilisations du sol à usage :

- D'habitation sauf le logement de fonction de l'exploitant
- De bureau,
- D'hôtel
- De camping et caravaning
- D'activité commerciale
- D'activité industrielle ou artisanale

En secteur Ah sont interdites les occupations et utilisations du sol à usage :

- D'hôtel
- De camping et caravaning
- D'activité commerciale
- D'activité industrielle
- D'activité artisanale à l'exception de celles qui peuvent s'exercer dans les constructions existantes
- D'entrepôt

Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites.

En secteur Aht sont interdites les occupations et utilisations du sol à usage :

- D'hôtel
- De camping et caravaning
- D'activité industrielle ou artisanale
- D'entrepôt

Les nouvelles habitations sont interdites.

En secteur An toutes les occupations et utilisations du sol à usage sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les zones humides, repérées par une trame sur les documents graphiques, ne devront être ni comblées, ni drainées, ni être le support d'une construction. Elles ne pourront faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Dans les corridors écologiques, repérés par une trame sur les documents graphiques :

Sont interdits les constructions, aménagements et travaux constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune, ou qui ne seraient pas compatibles avec la préservation du corridor écologique.

Les cours d'eau et leurs abords.

Les aménagements et ouvrages devront maintenir :

- ✓ Les continuités biologiques et préserver les ripisylves,
- ✓ La libre circulation de la faune piscicole et terrestre,
- ✓ L'intégrité du lit mineur du cours d'eau,
- ✓ Les zones humides existantes, de leur bassin d'alimentation et de leur fonctionnement hydraulique.

Une zone «non aedificandi» de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux.

Les ensembles paysagers protégés au titre de l'article L151-23° du code de l'urbanisme et repérés sur les documents graphiques, sont inconstructibles.

En secteur indicé « -pe »

3) Zone de protection éloignée

En raison des menaces diverses qui pèsent sur le bassin versant du captage de Vénérieu, on établira une zone de protection éloignée sur la surface indiquée sur la carte à 1/25000 et sur le plan à 1/5000 ci-joints.

A l'intérieur de cette zone :

a - sera interdite l'installation de réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides et de produits chimiques liquides ou solubles, sauf s'ils sont conformes à la réglementation en vigueur,

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

En secteur indicé « -pe »

3) Zone de protection éloignée

b - seront réglementées et ne pourront être autorisées qu'après avis d'un géologue agréé et accord du Conseil Départemental d'Hygiène :

- l'exploitation de carrières de sables, graviers et autres matériaux du sol et du sous-sol, à condition que la profondeur d'exploitation soit limitée au niveau piézométrique maximal de la nappe,
- les décharges d'ordures ménagères, immondices, détritus, produits radiactifs et tous autres produits susceptibles d'altérer les qualités des eaux, sous réserve de l'imperméabilité du site et de traitement des eaux résiduaires,
- l'exploitation des eaux souterraines,
- les installations classées soumises à déclaration.

c - le système d'assainissement des constructions à usage d'habitation ou industrie devrait être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur,

d - l'avis de la D.D.A.S.S. concernant la réalisation des systèmes d'assainissement autonome sera requis pour tout projet afin de s'assurer de la compatibilité des dispositifs proposés avec la protection des ressources en eau,

e - les étangs actuels, excavations produites par l'extraction de matériaux, ne pourront pas être aménagés en camping-caravaning ou aire de loisirs ; ils devront rester en l'état et être utilisés soit pour la pêche, soit pour la chasse, les bateaux utilisés devant être démunis de moteur à explosion ; toutes précautions devront être prises pour que les véhicules à moteur, y compris les deux roues, ne puissent pas accéder aux étangs afin d'éviter le dépôt sauvage d'ordures ou déchets de toute nature.

f - ces diverses servitudes devront être portées à la connaissance des municipalités des communes concernées (Saint-Chef, Saint-Hilaire de Brens, Saint-Savin, Salagnon, Trept et Vénérieu).

En secteur A sont autorisés :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt.

Les constructions, installations, occupations et utilisations du sol strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles.

En secteur Ah sont autorisés :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'aménagement dans le volume existant, avec ou sans création de surface de plancher.

L'extension des constructions existantes dans la limite de 60 m² de surface de plancher (non renouvelable).

La création d'annexes à la construction (voir conditions à l'article A9).

En secteur Aht sont autorisés :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'aménagement dans le volume existant, y compris pour un usage touristique avec accueil du public, avec ou sans création de surface de plancher.

L'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 100 m² de surface de plancher

La création d'annexes à la construction. Voir les conditions à l'article A9.

En secteur An sont autorisés :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de justifier d'un impératif d'implantation dans ce secteur.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement.

Les voies en impasse seront aménagées de manière à pouvoir effectuer un demi-tour.

Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Les accès donnant sur des voies et chemins ayant également une vocation de desserte forestière ou agricole ne devront pas présenter de gêne à la circulation des engins d'exploitation.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public ou privé d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Eaux usées

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

L'évacuation, dans le réseau public d'assainissement, des eaux usées peut-être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements et constructions doivent présenter un dispositif de gestion des eaux pluviales conforme aux dispositions du « zonage d'assainissement -volet eaux pluviales ».

En tout état de cause, les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées sur la voie publique.

Les possibilités de gestion des eaux pluviales sont :

- L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Cette solution peut être la première à étudier lors d'un projet impliquant une imperméabilisation. Sa faisabilité s'assortit sur une étude de sol à l'échelle de la parcelle. Quand les caractéristiques du terrain limitent les capacités d'infiltration, celle-ci doit être précédée d'un bassin de rétention permettant de lisser les débits d'infiltration.

La carte d'aptitude des sols établie dans le cadre du zonage d'assainissement est jointe dans les annexes du PLU.

- Rétention/restitution.

En cas d'impossibilité technique de réaliser l'infiltration in situ des eaux pluviales, un ouvrage permettant la rétention des eaux pluviales et leur restitution à un débit de fuite proche de celui existant aujourd'hui (terrain naturel actuel) sera raccordé au réseau d'eaux pluviales communal lorsqu'il existe.

En cas d'impossibilité technique (surface de terrain insuffisante ou façade implantée en limite d'emprise publique), le raccordement direct sur le réseau d'eaux pluviales est autorisé.

- Dans le cas d'opérations immobilières comprenant plusieurs lots, en cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux à la parcelle, une solution de collecte et regroupement des eaux pluviales sera étudiée pour plusieurs lots. Les solutions d'évacuation à étudier sont alors dans l'ordre :

- Infiltration : regroupement des eaux de ruissellement, sur un ouvrage d'infiltration commun à plusieurs lots. Sa faisabilité s'assortit sur une étude de sol définissant les capacités d'infiltration. Quand les caractéristiques du terrain limitent les capacités d'infiltration, celle-ci doit être précédée d'un bassin de rétention permettant de lisser les débits d'infiltration (le bassin de rétention peut être commun ou propre à chaque lot).

- Rétention/restitution : en cas d'impossibilité technique de réaliser l'infiltration des eaux pluviales, un ouvrage (commun ou propre à chaque lot) permettant la rétention des eaux pluviales et leur restitution à un débit de fuite proche de celui existant aujourd'hui (terrain naturel actuel) sera à mettre en œuvre.

Électricité – téléphone

Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 5m par rapport à l'emprise des voies publiques. Application de la règle : la distance de recul est calculée par rapport au nu de la façade du bâtiment.

Dans le cas d'extension d'une construction existante en secteur Ah et Aht, on pourra prolonger l'implantation existante, même si celle-ci ne respecte pas la règle énoncée à l'alinéa précédent.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur l'alignement.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5m par rapport aux limites séparatives. Application de la règle : la distance de recul est calculée par rapport au nu de la façade du bâtiment.

Dans le cas d'extension d'une construction existante en secteur Ah et Aht, on pourra prolonger l'implantation existante, même si celle-ci ne respecte pas la règle énoncée à l'alinéa précédent.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur la limite parcellaire.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Ah et Aht : l'emprise au sol cumulative de l'ensemble des annexes, à l'exclusion des piscines, est limitée à 40 m² (les annexes existantes sont prises en compte dans le calcul).

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions techniques (hangar, silo, étable ...), des bâtiments publics et des constructions d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions à usage de logement ne peut excéder rez-de-chaussée + 1 niveau entier + combles aménageable (R+1+C).

Rappel : la hauteur d'un niveau entier (rez-de-chaussée et étages supérieurs), calculé entre le niveau supérieur de chaque dalle, ne peut excéder 3m.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'habitation :

Proportion-volumétrie :

Les constructions devront s'adapter à la topographie afin de limiter les terrassements en remblai et/ou en déblai. Les matériaux de déblais seront dans la mesure du possible réutilisés sur place.

Toiture :

A l'exception des bâtiments existants et de leurs extensions, les toitures présenteront deux versants dont la pente sera supérieure ou égale 60% (toiture à 4 pentes interdites). La pente de toit des annexes n'est pas réglementée. Les toitures seront de couleur rouge vieilli selon le nuancier disponible en mairie.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la façade ou dans l'épaisseur de la toiture.

Les ouvertures en toiture sont autorisées. Elles pourront se présenter sous la forme de baie intégrée à la pente du toit (type Velux) ou de jacobines.

Les locaux techniques (transformateurs électriques, locaux Télécom, locaux pour l'eau ...) seront obligatoirement couverts par une toiture à 2 pans. Les débords de toiture seront de 50cm maximum.

Aspect des matériaux de façade :

Les aspects autorisés sont le bois, la pierre, l'enduit taloché selon nuancier disponible à la mairie.

Constructions à usage technique :

Proportion-volumétrie :

Les constructions devront s'adapter à la topographie afin de limiter les terrassements en remblai et/ou en déblai. Les matériaux de déblais seront dans la mesure du possible réutilisés sur place.

Toiture :

A l'exception des bâtiments existants et de leurs extensions, les toitures présenteront une pente sera supérieure ou égale 25%. Les toitures seront de couleur rouge vieilli. Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la façade ou dans la toiture

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENTS

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

Les places de stationnement doivent être réalisées avec un traitement des sols en matériaux perméables.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En secteur Ah et Aht :

Les terrains non bâties doivent être plantés et comprendre au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain. Les surfaces non affectées à la voirie et au stationnement doivent être engazonnées et plantées.

Les haies vives doivent être constituées de plusieurs essences végétales à feuilles caduques en y intercalant des arbustes ou arbres à fleurs évoluant avec les saisons. Les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant sont autorisées sur quelques mètres.

Les arbres de haute tige seront regroupés en bouquet et les espèces précieuses en sujet isolé.

Les haies, arbres ou autre éléments remarquables du paysage sont conservés. Toutefois pour des raisons de sécurité d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être reconstitués dans la mesure du possible dans un voisinage immédiate.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles

Règlement applicable aux zones N

Sont classés en zone naturelle, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le règlement distingue :

- **Le secteur N** qui correspond secteur naturel et forestier de la commune
- **Le secteur Nh** qui correspond aux zones d'habitat isolé.
- **Le secteur Nm** qui correspond au château de Monplaisant

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur N toutes les occupations et utilisations du sol à usage sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur Nh sont interdites les occupations et utilisations du sol à usage :

- D'hôtel
- De camping et caravaning
- D'activité commerciale
- D'activité industrielle
- D'activité artisanale à l'exception de celles qui peuvent s'exercer dans les constructions existantes
- D'entrepôt

Les nouvelles habitations sont interdites.

En secteur Nm sont interdites les occupations et utilisations du sol à usage :

- De camping et caravaning
- D'activité agricole, industrielle ou artisanale
- D'entrepôt

Les zones humides, repérées par une trame sur les documents graphiques, ne devront être ni comblées, ni drainées, ni être le support d'une construction. Elles ne pourront faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Dans les corridors écologiques, repérés par une trame sur les documents graphiques :

Sont interdits les constructions, aménagements et travaux constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune, ou qui ne seraient pas compatibles avec la préservation du corridor écologique.

Les cours d'eau et leurs abords.

Les aménagements et ouvrages devront maintenir :

- ✓ Les continuités biologiques et préserver les ripisylves.
- ✓ La libre circulation de la faune piscicole et terrestre,
- ✓ L'intégrité du lit mineur du cours d'eau,
- ✓ Les zones humides existantes, de leur bassin d'alimentation et de leur fonctionnement hydraulique.

Une zone «non aedificandi» de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux.

En secteur indicé « -pr »

2) Zone de protection rapprochée

La zone de protection rapprochée définie en 1978 s'avère trop exigüe compte tenu des conditions nouvelles. Elle devra donc être étendue aux dimensions indiquées sur le plan à 1/5000.

Dans cette zone, qui n'est pas à acquérir par le S.I.E., seront interdit les activités suivantes :

- forages de puits, exploitations de carrières, ouverture de grandes excavations et remblaiements de toute nature,
- dépôts d'ordures ménagères, immondices, détritus, produits radioactifs et de tous produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux,
- installation de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures, d'autres produits chimiques ou d'eaux usées de toute nature,
- établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines.

En outre, dans la sous-zone située au voisinage de la zone de protection immédiate et surchargée de hachures sur le plan à 1/5000, sera interdit l'épandage des fertilisants, des pesticides, herbicides, fungicides et autres produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux. La réglementation de ces pratiques agricoles pourra être étendue à tout ou partie du reste de la zone de protection rapprochée si besoin s'en fait sentir.

En secteur indicé « -pe »

3) Zone de protection éloignée

En raison des menaces diverses qui pèsent sur le bassin versant du captage de Vénérieu, on établira une zone de protection éloignée sur la surface indiquée sur la carte à 1/25000 et sur le plan à 1/5000 ci-joints.

A l'intérieur de cette zone :

a - sera interdite l'installation de réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides et de produits chimiques liquides ou solubles, sauf s'ils sont conformes à la réglementation en vigueur,

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Ouvrages GRTgaz

Selon l'arrêté du 4 août 2006, portant règlement de sécurité pour les canalisations de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, la densité d'occupation et l'occupation totale autour de la canalisation sont limitées comme suit :

➤ Pour cette canalisation de gaz combustible en catégorie B :

- Dans un cercle centré sur la canalisation et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs (soit 5 mètres pour une canalisation de DN 80 et de pression maximale de service de 67,7 bar), le nombre de logements ou de locaux correspond à une densité d'occupation comprise entre 8 et 80 personnes par hectare ou à une occupation totale comprise entre 30 et 300 personnes,
- L'article 8 de l'arrêté du 4 août 2006, résumé ci-dessous, doit être respecté :

Sont proscrits :

- Dans la zone des premiers effets létaux (soit une bande de 10 mètre de part et d'autre d'une canalisation de DN 80 et de pression maximale de service de 67,7 bar), la construction ou l'extension d'établissement recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie, d'immeuble de grande hauteur, d'installation nucléaire de base,
- Dans la zone des effets létaux significatifs (soit 5 mètres pour une canalisation de DN 80 et de pression maximale de service de 67,7 bar), la construction ou l'extension d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

Ces zones peuvent toutefois être réduites par la mise en œuvre de dispositions compensatoires adaptées (notamment par la pose de dalles béton).

Ces dispositions compensatoires restent à la charge du demandeur.

De plus, aucune activité ni aucun obstacle ne doit compromettre l'intégrité de la canalisation ou s'opposer à l'accès des moyens d'intervention, dans une bande de terrain d'au moins 5 mètres de largeur.

En secteur N_h sont autorisés :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'aménagement dans le volume existant, avec ou sans création de surface de plancher.

L'extension des constructions existantes dans la limite de 60 m² de surface de plancher (non renouvelable).

La création d'annexes à la construction (voir conditions à l'article N9) .

En secteur Nm sont autorisés :

L'aménagement dans les volumes existants du château de Montplaisant, à condition de respecter son caractère patrimonial.

En secteur Np sont autorisés :

Les travaux liés à la mise en place et à la gestion de la protection de la ressource en eau potable.

En secteur indicé « -pe »

3) Zone de protection éloignée

b - seront réglementées et ne pourront être autorisées qu'après avis d'un géologue agréé et accord du Conseil Départemental d'Hygiène :

- l'exploitation de carrières de sables, graviers et autres matériaux du sol et du sous-sol, à condition que la profondeur d'exploitation soit limitée au niveau piézométrique maximal de la nappe,
- les décharges d'ordures ménagères, immondices, détritus, produits radioactifs et tous autres produits susceptibles d'altérer les qualités des eaux, sous réserve de l'imperméabilité du site et de traitement des eaux résiduaires,
- l'exploitation des eaux souterraines,
- les installations classées soumises à déclaration.

c - le système d'assainissement des constructions à usage d'habitation ou industrie devrait être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur,

d - l'avis de la D.D.A.S.S. concernant la réalisation des systèmes d'assainissement autonome sera requis pour tout projet afin de s'assurer de la compatibilité des dispositifs proposés avec la protection des ressources en eau,

e - les étangs actuels, excavations produites par l'extraction de matériaux, ne pourront pas être aménagés en camping-caravaning ou aire de loisirs ; ils devront rester en l'état et être utilisés soit pour la pêche, soit pour la chasse, les bateaux utilisés devant être démunis de moteur à explosion ; toutes précautions devront être prises pour que les véhicules à moteur, y compris les deux roues, ne puissent pas accéder aux étangs afin d'éviter le dépôt sauvage d'ordures ou déchets de toute nature.

f - ces diverses servitudes devront être portées à la connaissance des municipalités des communes concernées (Saint-Chef, Saint-Hilaire de Brens, Saint-Savin, Salagnon, Trept et Vénérieu).

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire la circulation ou l'utilisation des véhicules ou des engins de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères, de déneigement.

Les voies en impasse seront aménagées de manière à pouvoir effectuer un demi-tour.

Les accès directs à la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité ou de perturber la circulation, sont interdits (cas de carrefours ou manque de visibilité).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Les accès donnant sur des voies et chemins ayant également une vocation de desserte forestière ou agricole ne devront pas présenter de gêne à la circulation des engins d'exploitation.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public ou privé d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Eaux usées

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

L'évacuation, dans le réseau public d'assainissement, des eaux usées peut-être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements et constructions doivent présenter un dispositif de gestion des eaux pluviales conforme aux dispositions du « zonage d'assainissement -volet eaux pluviales ».

En tout état de cause, les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées sur la voie publique.

Les possibilités de gestion des eaux pluviales sont :

- L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Cette solution peut être la première à étudier lors d'un projet impliquant une imperméabilisation. Sa faisabilité s'assortit sur une étude de sol à l'échelle de la parcelle. Quand les caractéristiques du terrain limitent les capacités d'infiltration, celle-ci doit être précédée d'un bassin de rétention permettant de lisser les débits d'infiltration.

La carte d'aptitude des sols établie dans le cadre du zonage d'assainissement est jointe dans les annexes du PLU.

- Rétention/restitution.

En cas d'impossibilité technique de réaliser l'infiltration in situ des eaux pluviales, un ouvrage permettant la rétention des eaux pluviales et leur restitution à un débit de fuite proche de celui existant aujourd'hui (terrain naturel actuel) sera raccordé au réseau d'eaux pluviales communal lorsqu'il existe.

En cas d'impossibilité technique (surface de terrain insuffisante ou façade implantée en limite d'emprise publique), le raccordement direct sur le réseau d'eaux pluviales est autorisé.

- Dans le cas d'opérations immobilières comprenant plusieurs lots, en cas d'impossibilité d'infiltre les eaux à la parcelle, une solution de collecte et regroupement des eaux pluviales sera étudiée pour plusieurs lots. Les solutions d'évacuation à étudier sont alors dans l'ordre :

- Infiltration : regroupement des eaux de ruissellement, sur un ouvrage d'infiltration commun à plusieurs lots. Sa faisabilité s'assoit sur une étude de sol définissant les capacités d'infiltration. Quand les caractéristiques du terrain limitent les capacités d'infiltration, celle-ci doit être précédée d'un bassin de rétention permettant de lisser les débits d'infiltration (le bassin de rétention peut être commun ou propre à chaque lot).

- Rétention/restitution : en cas d'impossibilité technique de réaliser l'infiltration des eaux pluviales, un ouvrage (commun ou propre à chaque lot) permettant la rétention des eaux pluviales et leur restitution à un débit de fuite proche de celui existant aujourd'hui (terrain naturel actuel) sera à mettre en œuvre.

Electricité – téléphone

Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 5m par rapport à l'emprise des voies publiques. Application de la règle : la distance de recul est calculée par rapport au nu de la façade du bâtiment.

Dans le cas d'extension d'une construction existante en secteur Nh, on pourra prolonger l'implantation existante, même si celle-ci ne respecte pas la règle énoncée à l'alinéa précédent.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur l'alignement.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5m par rapport aux limites séparatives. Application de la règle : la distance de recul est calculée par rapport au nu de la façade du bâtiment.

Dans le cas d'extension d'une construction existante en secteur Nh, on pourra prolonger l'implantation existante, même si celle-ci ne respecte pas la règle énoncée à l'alinéa précédent.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur la limite parcellaire.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nh : l'emprise au sol cumulative de l'ensemble des annexes, à l'exclusion des piscines, est limitée à 40 m² (les annexes existantes sont prises en compte dans le calcul).

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions techniques, des bâtiments publics et des constructions d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions à usage de logement ne peut excéder rez-de-chaussée + 1 niveau entier + combles (R+1+C).

Rappel : la hauteur d'un niveau entier (rez-de-chaussée et étages supérieurs), calculé entre le niveau supérieur de chaque dalle, ne peut excéder 3m.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'habitation :

Proportion-volumétrie :

Les constructions devront s'adapter à la topographie afin de limiter les terrassements en remblai et/ou en déblai. Les matériaux de déblais seront dans la mesure du possible réutilisés sur place.

Toiture :

A l'exception des bâtiments existants et de leurs extensions, les toitures présenteront deux versants dont la pente sera supérieure ou égale 60% (toiture à 4 pentes interdites). La pente de toit des annexes n'est pas réglementée. Les toitures seront de couleur rouge vieilli selon le nuancier disponible en mairie.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans le plan de la façade ou dans l'épaisseur de la toiture.

Les ouvertures en toiture sont autorisées. Elles pourront se présenter sous la forme de baie intégrée à la pente du toit (type Velux) ou de jacobines.

Les locaux techniques (transformateurs électriques, locaux Télécom, locaux pour l'eau ...) seront obligatoirement couverts par une toiture à 2 pans. Les débords de toiture seront de 50cm maximum

Aspect des matériaux de façade :

Les aspects autorisés sont le bois, la pierre, l'enduit taloché selon nuancier disponible à la mairie.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENTS

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

Les places de stationnement doivent être réalisées avec un traitement des sols en matériaux perméables.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En secteur Nh :

Les terrains non bâtis doivent être plantés et comprendre au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain. Les surfaces non affectées à la voirie et au stationnement doivent être engazonnées et plantées.

Les haies vives doivent être constituées de plusieurs essences végétales à feuilles caduques en y intercalant des arbustes ou arbres à fleurs évoluant avec les saisons. Les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant sont autorisées sur quelques mètres.

Les arbres de haute tige seront regroupés en bouquet et les espèces précieuses en sujet isolé.

Les haies, arbres ou autre éléments remarquables du paysage sont conservés. Toutefois pour des raisons de sécurité d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être reconstitués dans la mesure du possible dans un voisinage immédiate.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.