



COMMUNE DE SONNAY
DEPARTEMENT DE L'ISÈRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

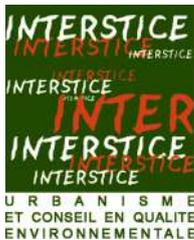
PIECE N°5 :
REGLEMENT



Mairie de SONNAY
20 route de Bougé

38150 SONNAY

EQUIPE



Mandataire du groupement :

Urbanisme et conseil en qualité environnementale

INTERSTICE SARL

Valérie BERNARD SERRATRICE • Urbaniste

30 AV Du Général Leclerc
38 200 VIENNE

TEL : 04.74.29.95.60
06.83.15.92.91

interstice.urbanisme@wanadoo.fr



Paysage

VIVACE EURL

Jeanne BOUET • Paysagiste dplg

28 chemin des Pilles
07 100 ANNONAY

TEL : 04 75 69 71 70
06 14 85 07 04

jeanne.bouet@wanadoo.fr

SOMMAIRE

Titre I : DISPOSITIONS GENERALES	7
Titre II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	17
Titre III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	71
Titre IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	95
Titre V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	113

PREAMBULE

Le règlement est établi conformément aux dispositions de l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme sur la base législative de l'article L.123-1.

MODE D'UTILISATION DU REGLEMENT

Les prescriptions réglementaires contenues dans le titre I « Dispositions générales » s'appliquent à toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme. Il est donc nécessaire d'en prendre connaissance avant de se reporter au règlement de la zone dans laquelle se situent les travaux ou occupations du sol projetés soumis ou non à autorisation, détaillé dans les titres II à V.

Compte tenu de la promulgation de la **loi Engagement National pour l'Environnement** (ENE) du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle 2, entrée en application le 11 janvier 2011, intervenue après la délibération de prescription du PLU, le conseil municipal a décidé de prendre en compte cette loi dans le présent PLU.

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Sonnay – Département de l'Isère.

ARTICLE 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du PLU de Sonnay délimite 4 catégories de zones conformément au Code de l'Urbanisme : des zones urbaines dites « **zones U** » déjà urbanisées ou équipées, des zones à urbaniser dites « **zones AU** », des zones agricoles dites « **zones A** » et des zones naturelles et forestières dites « **zones N** ».

Chaque zone est délimitée sur le plan de zonage par une ligne en tireté et désignée par une lettre en majuscule (ex : U, AU...).

Les zones sont éventuellement subdivisées en secteurs permettant de différencier certaines parties de zones dans lesquelles s'appliquent des dispositions spécifiques. Ces secteurs sont désignés par un indice (en lettre minuscule) accompagnant la lettre majuscule (ex : Ua, AUa, ...).

▪ **LES ZONES URBAINES (U) AUXQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE II DU PRESENT REGLEMENT**

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et quel que soit leur niveau d'équipement, les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir immédiatement les constructions à implanter. » Art. R.123-5 du Code de l'Urbanisme.

▪ **LES ZONES A URBANISER (AU) AUXQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE III DU PRESENT REGLEMENT**

« Peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ». Art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme.

▪ **LES ZONES AGRICOLES (A) AUXQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE IV DU PRESENT REGLEMENT**

« Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ». Art. R.123-7 du Code de l'Urbanisme.

▪ **LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) AUXQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE V DU REGLEMENT**

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ». Art. R.123-8 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique limitant l'utilisation du sol de la commune de Sonnay figurent en annexe du PLU.

2. Les règles générales de l'urbanisme : les articles d'ordre public

Les quatre articles dits d'ordre public du Code de l'Urbanisme demeurent opposables à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol.

Ces articles concernent :

a. La salubrité et sécurité publique (article R. 111-2)

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

b. La conservation ou la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique (article R. 111-4)

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

c. Le respect des préoccupations environnementales (article R. 111-15)

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

d. Le respect du patrimoine urbain, naturel et historique (article R.111-21)

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

ARTICLE 4. AUTRES PRESCRIPTIONS ET PERIMETRES

Le Plan Local d'Urbanisme définit également :

1. Les périmètres visés aux articles R.123-13 et R.123-14

Le droit de préemption urbain (art. L. 211-1 et s) est applicable sur le territoire de Sonnay. Il concerne l'ensemble des zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme. Voir carte en annexe du PLU

2. Les emplacements réservés

Des emplacements réservés aux voies, aux espaces verts, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général au titre de l'article L. 123-1-5-8°. L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination et son bénéficiaire sont consignés sur la liste des emplacements réservés figurant sur le plan de zonage.

3. La mixité sociale

Deux types d'outils sont mis en place :

- Des **emplacements réservés au titre de l'article L. 123-2 b** du Code de l'Urbanisme, dans lesquels un pourcentage de surface de plancher du programme de logements doit être affecté à la construction de logement social dans un objectif de mixité sociale
- Une servitude de mixité au titre de l'article **L123-1-5-16** du Code de l'Urbanisme : le PLU a délimité des secteurs dans lesquels un pourcentage du programme de logements doit être affecté à la construction de logements sociaux

4. Les périmètres de renouvellement urbain

Le PLU peut délimiter des secteurs de « renouvellement urbain » en application de l'article L. 123-1-5-10° et R. 123-11-f du Code de l'Urbanisme, où sont interdits, toutes constructions, aménagements et installations réalisés avant la démolition des bâtiments.

5. Les espaces boisés classés

Des espaces boisés classés à conserver ou à créer. En application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, « le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ». Dans les espaces boisés classés figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière

6. Les espaces verts protégés au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme

Des espaces verts protégés sont identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver. Il s'agit notamment des haies, des boisements, des parcs... qui marquent le paysage et le caractérise.

Ils sont localisés sur le document graphique du règlement à l'aide d'une trame spécifique portée dans la légende.

En application des articles R421-17 d et R421-23 h du Code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément remarquable que le plan local d'urbanisme a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, en application de l'article L. 123-1-5-7°.

De plus, en application de l'article R 421-28 e du Code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable toute ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par le plan local d'urbanisme, en application de l'article L. 123-1-5-7°.

7. Les éléments du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme

Les éléments du patrimoine bâti à protéger sont identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver et à valoriser.

Ces éléments patrimoniaux sont repérés sur le document graphique du règlement par un symbole et une liste.

A ce titre, des règles particulières sont définies dans le présent règlement dans l'objectif de préserver le caractère patrimonial de ces éléments.

De plus, en application de l'article R 421-28 e du Code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable toute ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par le plan local d'urbanisme, en application de l'article L. 123-1-5-7°.

8. Les voies à préserver au titre de l'article L.123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme

L'article L.123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme indique que le règlement du PLU peut « *préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public...* ».

Un chemin d'exploitation rural est repéré sur le plan de zonage du PLU de Sonnay afin d'être préservé : cette protection vise à la préservation de l'accès aux terres agricoles situées à l'Est de la zone AU1 depuis la route de Bougé, une fois la zone aménagée. Selon les besoins de l'aménagement de la zone AU1, l'emplacement du chemin peut être modifié s'il conserve des caractéristiques similaires (desserte des mêmes parcelles, largeur similaire,...).

9. Les périmètres de restriction de l'urbanisation définis au titre de l'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme

L'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme permet de faire apparaître sur les documents graphiques du règlement « *les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols* ».

Une large partie de la zone Uc ainsi qu'une partie de la zone Ui du PLU de Sonnay sont comprises dans un périmètre de restriction de l'urbanisation défini au titre de cet article, en raison de risques de pollution des sols liés à l'absence de réseau d'assainissement collectif. Dans ces secteurs, seules les extensions des constructions existantes sont autorisées. Les nouvelles constructions sont interdites en raison d'un défaut d'hygiène lié aux difficultés d'évacuation et de traitement des eaux usées.

10. Les autres règles

ARTICLE L. 111.3 DU CODE RURAL (LOI SRU DU 13 DECEMBRE 2000 - ART. 204) :

« 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 précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, 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, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme ».

ARTICLE 5. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTE OU PARTIE DES ZONES DU PLU

Les dispositions ci dessous sont applicables à l'ensemble des zones du PLU.

1. Dépôts de matériaux de toute nature

Ils devront être dissimulés aux vues des tiers depuis la voie publique par des aménagements appropriés.

2. Réglementation des accès

Les accès nouveaux sur les **routes départementales et sur les autres voies publiques** sont réglementés en application de l'article R.111.2 du Code de l'Urbanisme. Ils pourront être limités afin d'éviter la multiplication d'accès directs sur ces voies.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, le pétitionnaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

3. Stationnement des caravanes

Le Code de l'Urbanisme (art R. 421-23) prévoit que doit être précédée d'une déclaration préalable, l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j de l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme, lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non.

Il est rappelé que cette autorisation n'est toutefois pas exigée si le stationnement a lieu sur un terrain aménagé pour l'accueil des caravanes, ou dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur.

4. Clôtures

Il est rappelé que clore son terrain est un droit et non un devoir (art 647 du Code Civil).

L'édification de clôture est réglementée par les articles L 421-4 et R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Une déclaration préalable est nécessaire sur toute la commune, le conseil municipal ayant décidé de soumettre les clôtures à déclaration et notamment dans les secteurs protégés en application de l'article L. 123-1-5-7 (article R.421-12 d).

Des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu le long de toutes les voies de circulation, peuvent être émises lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation.

5. Paraboles et antennes avec réflecteur

Les paraboles ou antennes comportant un réflecteur supérieur à un mètre de diamètre sont soumises à déclaration préalable. Pour les ensembles collectifs (de 4 logements ou plus) une antenne parabole collective est obligatoire.

ARTICLE 6. LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION CONTRE LES RISQUES NATURELS

a. Les risques d'inondation

Sonnay comporte des risques naturels identifiés dans le projet de Plan de Prévention des Risques Prévisibles, document datant de novembre 2010 réalisé par DDT38, non encore approuvé à date d'approbation du PLU et annexé en pièce 8 du PLU. Il s'agit des risques de :

- crues rapides des rivières du Bège et du Lambre
- d'inondation en pied de versant et par de petits cours d'eau
- crues des torrents et des ruisseaux torrentiels
- ravinements et ruissellements sur versant

Les prescriptions réglementaires liées à ces risques sont extraites du projet de règlement de PPRN du 19 juin 2007, édité par la DDT38 – SPR.

b. Les risques de mouvement de terrain

Sonnay comporte des risques liés aux phénomènes de glissement de terrain et d'effondrement de cavités dans les secteurs de coteaux. Source : Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles, document datant de novembre 2010 réalisé par DDT38, en cours de validation à date d'approbation du PLU, annexé en pièce 8 du PLU.

Les prescriptions réglementaires liées à ces risques sont extraites du projet de règlement de PPRN du 19 juin 2007, édité par la DDT38 – SPR.

c. Les risques sismiques

Le territoire communal est classé en zone de sismicité 3 modérée, au vue du décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

d. Les risques d'incendie

Le territoire de Sonnay est concerné par l'existence d'un aléa faible concernant les feux de forêt, au titre de l'article L.321-1 du Code forestier qui a été validé par 5 arrêtés préfectoraux en date du 2 juillet 2007.

e. Les contraintes en terme d'aménagement

Le projet PPR mentionné ci-dessus affecte nécessairement l'aménagement des secteurs concernés. Ces derniers sont assujettis à des contraintes particulières en fonction de l'importance du risque. Ainsi par principe :

- L'urbanisation est interdite dans les secteurs inscrits en zone d'interdiction (zone rouge). Certains aménagements tels que les ouvrages de protection ou les infrastructures publiques qui n'aggravent pas l'aléa peuvent cependant être autorisés. Par ailleurs, un aménagement existant peut se voir refuser une autorisation d'extension mais peut continuer à fonctionner sous certaines réserves
- L'urbanisation est autorisée sous conditions en zone de contraintes faibles (zone bleue) : la conception, la réalisation, l'utilisation et l'entretien des constructions et aménagements ne doit pas conduire à aggraver l'aléa et ne doit pas accroître la vulnérabilité des biens et des personnes

Pour toute autorisation d'urbanisme, il faut donc se reporter au règlement du PLU des différentes zones et au projet de Plan de Prévention des Risques Naturels annexé au PLU.

f. Définitions liées à la prise en compte des risques

Les définitions suivantes sont extraites du projet de règlement de PPRN du 19 juin 2007, édité par la DDT38 – SPR.

Projets nouveaux :

Est considéré comme projet nouveau :

- tout ouvrage neuf (construction, aménagement, camping, installation, clôture,...)
- toute extension de bâtiment existant
- toute modification ou changement de destination d'un bâtiment existant, conduisant à augmenter l'exposition des personnes et/ou la vulnérabilité des biens
- tous travaux

RESI :

Le Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI) est défini par le rapport de l'emprise au sol des bâtiments, des remblais, des accès à ces derniers et des talus nécessaires à la stabilité des remblais, sur la surface de la partie inondable de la parcelle ou du tènement.

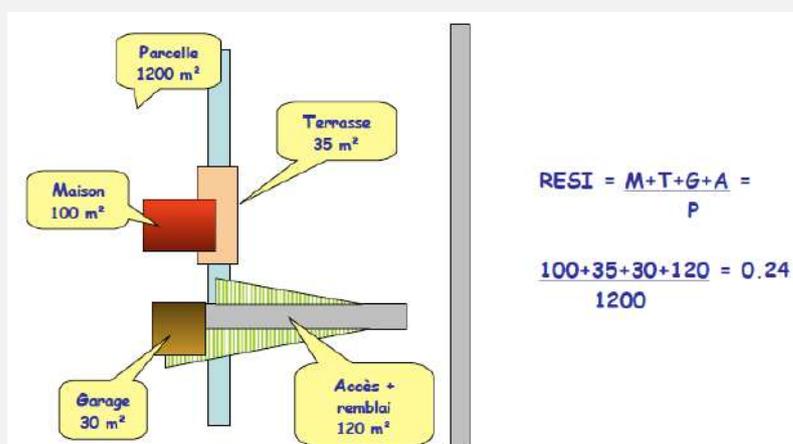
$$RESI = \frac{\text{partie inondable de l'exhaussement (construction et remblai)}}{\text{partie inondable de la parcelle (ou du tènement)}}$$

Un tènement est défini comme un ensemble de parcelles contiguës appartenant au même propriétaire ou à une même copropriété.

La présente définition porte sur les parcelles et tènements tels qu'ils existent à la date d'opposabilité du présent Plan de Prévention des Risques.

Le RESI ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

Les surfaces nécessaires à la réalisation des rampes pour personnes handicapées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du RESI.



Façades exposées :

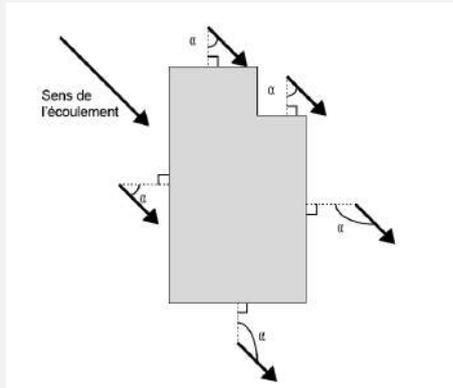
La règlement utilise la notion de « façade exposée » notamment dans le cas de chutes de blocs ou d'écoulements avec charges solides (avalanches, crues torrentielles). Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée pour les cas complexes :

- la direction de propagation du phénomène est généralement celle de la ligne de plus grande pente (en cas de doute, la carte des phénomènes historiques ou la carte des aléas permettront souvent de définir sans ambiguïté le point de départ ainsi que la nature et la direction des écoulements prévisibles)
- elle peut s'en écarter significativement, du fait de la dynamique propre au phénomène (rebonds irréguliers pendant les chutes de blocs, élargissement des trajectoires d'avalanches à la sortie des couloirs,...), d'irrégularités de la surface topographique, de l'accumulation locale d'éléments transportés (culots d'avalanches, blocs, bois,...) constituant autant d'obstacles déflecteurs ou même de la présence de constructions à proximité pouvant aussi constituer des obstacles déflecteurs.

C'est pourquoi sont considérés comme :

- directement exposées, les façades pour lesquelles $0^\circ \leq \alpha \leq 90^\circ$
- indirectement ou non exposées, les façades pour lesquelles $90^\circ \leq \alpha \leq 180^\circ$

Le mode de mesure de l'angle α est schématisé ci-après.



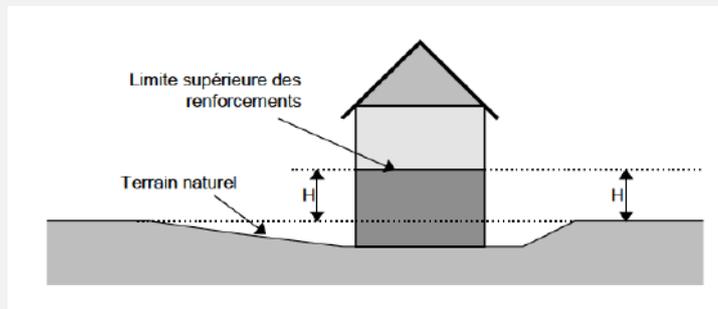
Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe devra être traitée dans le sens de la plus grande sécurité.

Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

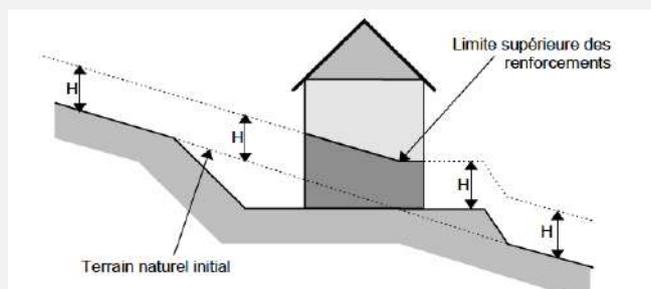
Hauteur par rapport au terrain naturel :

Elle est utilisée pour les écoulements des fluides (débordements torrentiels, inondations, coulées de boue) ou pour les chutes de blocs.

- Les irrégularités locales de la topographie ne sont pas forcément prises en compte si elles sont de surface faible par rapport à la surface totale de la zone concernée (bleue ou rouge). Aussi, dans le cas de petits thalwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la côte du terrain naturel est la côte des terrains environnants (les creux étant vite remplis par les écoulements), conformément au schéma suivant



- En cas de terrassements en déblais, la hauteur doit être mesurée par rapport au terrain naturel initial.
- En cas de terrassements en remblais, ceux-ci ne peuvent remplacer des façades exposées que s'ils sont attenants à la construction et s'ils ont été spécifiquement conçus pour cela (parement exposé aux écoulements subverticaux sauf pour les inondations de plaine, dimensionnement pour résister aux efforts prévisibles,...). Dans la cas général, la hauteur à renforcer sera mesurée depuis le sommet des remblais.



ARTICLE 7. ADAPTATIONS MINEURES

« Les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de chaque zone et les servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ».

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. La décision doit être explicite et motivée.

ARTICLE 8. PRINCIPE D'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES

L'article 1 « *Occupations et utilisations du sol interdites* » définit les occupations et utilisations du sol interdites dans chacune des zones.

L'article 2 « *Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières* » définit les conditions particulières qui s'appliquent, le cas échéant, aux occupations et utilisations du sol autorisées (et donc non stipulées en article 1). En cas de non-respect des conditions visées dans cet article, l'occupation ou l'utilisation du sol visée est considérée comme interdite.

Les occupations et utilisation du sol non listées aux articles 1 et 2 sont admises sans condition.

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

Caractère de la zone

La zone Ua correspond au **centre village de Sonnay**.

Cette zone a une vocation dominante d'habitat en mixité possible avec des équipements publics et des activités économiques non nuisantes.

Périmètres particuliers

Dans la zone Ua sont distingués :

- un **emplacement réservé pour mixité sociale** au titre de l'article L. 123-2-b° du Code de l'Urbanisme dans un secteur à proximité de la Mairie, dans lequel est défini un programme de logements locatifs sociaux
- un secteur faisant l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation**
- des **éléments du patrimoine bâti** identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser. A ce titre, des règles particulières sont définies dans ces secteurs, qui ont pour objectif d'en préserver le caractère patrimonial, d'en favoriser la réhabilitation et la mise en valeur.

Risques naturels

La zone Ua comprend plusieurs secteurs affectés par des risques naturels. Ils sont indiqués sur le plan de zonage par une trame en superposition du zonage. L'indice renseigne sur la gravité de l'aléa et correspond à des zones d'interdictions ou de contraintes.

- Zone d'interdiction liée au risque de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels (RT)
- Zone de contraintes faibles liée au risque de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels (Bt)
- Zone d'interdiction liée au risque de ruissellement sur versant (RV)
- Zone de contraintes faibles liée au risque de ruissellement sur versant (Bv1)
- Zone de contraintes faibles liée au risque de ruissellement sur versant (Bv2)
- Zone de contraintes faibles liée au risque de mouvement de terrain (Bg1)

Tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et au PPRN annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme

L'ensemble des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'applique également aux lots issus d'un terrain d'assiette devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ua1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Sont interdits dans la zone Ua :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens
- Les constructions :
 - destinées à l'exploitation agricole ou forestière
 - destinées à l'industrie, les entrepôts
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - Les terrains de camping et de caravaning
 - Les parcs résidentiels de loisirs
 - Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées
 - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...)
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Les affouillements et/ou exhaussements de sol autres que ceux strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone.

1.2. Sont interdits dans les secteurs suivants :

- Pour le **périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation**, sont interdits toutes constructions, aménagements et installations ne respectant pas les principes définis dans cette orientation
- Pour l'**emplacement réservé pour mixité sociale** au titre de l'article L. 123-2-b du Code de l'Urbanisme, sont interdits les programmes de logements autres que ceux mentionnés en article Ua2
- Pour les **éléments du patrimoine bâti ou paysager protégés** au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, sont interdits la démolition et tous travaux ne répondant pas aux conditions particulières des articles Ua2 et Ua11

1.3. Interdictions liées à la prise en compte des risques naturels :

- **Dans les secteurs « RT » de risque de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels, sont interdits :**
 - Les nouvelles constructions, à l'exception de celles admises en article Ua2
 - Les affouillements et/ou exhaussements de sol sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte
 - Les aires de stationnement
 - Dans le cas particulier d'un axe busé totalement ou partiellement en zone urbaine, une bande inconstructible de 10 m incluant le lit mineur, mais pouvant être déportée si cela facilite un accès à l'axe d'écoulement par rapport à l'existant, doit être respectée
- **Dans les secteurs « RV » de risque de ruissellements sur versant, sont interdits :**
 - Les nouvelles constructions, à l'exception de celles admises en article Ua2
 - Les exhaussements de sol sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte
 - Les aires de stationnement

- **Dans les secteurs « Bt » de risque de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels, sont interdits :**
 - Les affouillements et/ou exhaussements de sol sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte
- **Dans les secteurs « Bv2 » de risque de ruissellement sur versant, sont interdits :**
 - Les aires de stationnement

ARTICLE Ua2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont notamment admises les constructions suivantes :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont admises si et seulement si elles sont reliées au réseau d'assainissement collectif des eaux usées. En l'absence de réseau, seules les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU de 20 m² de surface de plancher maximum et les annexes à l'habitation sont autorisées
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à autorisation ou à déclaration) à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux n'entraîneraient pas des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens, et à condition qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangerie, pressing,...)
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

Définition :

Annexes :

Sont considérés comme annexes, les locaux accessoires à une construction principale, fonctionnellement rattachés et qui ne disposent pas d'un accès direct depuis le bâtiment principal (sinon, il s'agit alors d'une extension). L'usage de ce local doit être complémentaire et non identique à celui de la destination principale.

2.2. Dans le périmètre identifié au titre de l'article L. 123-2 b du Code de l'Urbanisme :

Dans le secteur délimité au document graphique, le programme de logements à réaliser devra comporter 100 % de logements locatifs sociaux.

2.3. Pour les éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour un élément paysager ou d'un permis de démolir pour un élément bâti (article R 421-23 h).

2.4. Dans les secteurs « RT » liés au risque de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels :

Les constructions et travaux suivants, autres que ceux visés en article Ua1, sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux.

Sous réserve complémentaire de respecter une marge de recul par rapport à l'axe du lit comme suit et sans que la marge de recul comptée à partir du sommet des berges ne puisse descendre en dessous de 4 m et avec respect d'une bande de 4 m (comptée à partir du sommet des berges) sans clôture fixe pour permettre l'entretien :

- Ruisseau de Sillan : 15 m jusqu'aux zones urbanisées et 10 m en amont de la RD51 et en aval jusqu'à la confluence avec le Charavey
- Ruisseaux d'Arche et du Berey : 15 m talweg avant la convergence de Petit Bois, Combe d'Arche, les Brosse ; 15 m de Tournavelle jusqu'à la confluence avec le Lambre et 20 m talweg unique de Petit Bois à Tournavelle

- Ruisseaux des Carrées : 15 m des carrières aux Barbières et 10 m des Barbières au Lambre
- Ruisseau de Combe Durand : 15 m Combe Durand Nord et Combe des Essarts et 10 m de la Combe des Essards au Lambre
- sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures
- sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées qui seraient nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée
- sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité
- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports routiers, de fluides, les ouvrages de dépollution) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations
- les hangars non clos assurant une parfaite transparence hydraulique, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels

2.5. Dans les secteurs « Bt » liés au risque de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels :

Toutes les constructions, autres que celles visées en article Ua1, sont autorisées à condition de respecter :

- Une surélévation du niveau habitable pour mise hors d'eau d'environ **0,60 m** par rapport au niveau moyen du terrain naturel
- La partie du bâtiment située sous ce niveau ne doit être ni habitée, ni aménagée (sauf si protection par cuvelage étanche)
- Un *RESI* ≤ à 0,3 pour les constructions individuelles et leurs annexes
- Un *RESI* ≤ à 0,5 pour les permis groupés, les lotissements, pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, les bâtiments d'activités artisanales ou commerciales, pour les zones d'aménagement existantes
- Une adaptation de la construction à la nature du risque avec notamment :
 - Accès prioritairement par l'aval ou par une façade non exposée, en cas d'impossibilité de les protéger
 - Renforcement des structures du bâtiment (chaînage, etc...)

- Protection des façades exposées
- Prévention contre les dégâts des eaux
- Modalités de stockage des produits dangereux, polluants ou flottants pour éviter tout risque de transport par les crues

2.6. Dans les secteurs « RV » liés au risque de ruissellement sur versant :

Les constructions suivantes, autres que celles visées en article Ua1, sont autorisées sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux.

Sous réserve complémentaire de respecter une marge de recul par rapport à l'axe des thalwegs de 10 m exceptions faites :

- Ruisseau de Combat : en amont des zones urbanisées
- Ruisseaux de la Duys : 15 m jusqu'au franchissement du chemin de la Duys
- Des secteurs particuliers où la marge de recul serait portée sur le plan réglementaire du PPRN au 1/5 000è
 - sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures
 - sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées qui seraient nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée
 - sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité
 - les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports routiers, de fluides, les ouvrages de dépollution) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux
 - tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations
 - les hangars non clos assurant une parfaite transparence hydraulique, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels

2.7. Dans les secteurs « Bv2 » liés au risque de ruissellements sur versant :

Toutes les constructions, autres que celles visées en article Ua1, sont autorisées à condition de respecter :

- une surélévation du niveau habitable pour mise hors d'eau d'environ **0,60 m** par rapport au niveau moyen du terrain naturel
- la partie du bâtiment située sous ce niveau ne doit être ni habitée, ni aménagée (sauf si protection par cuvelage étanche)

2.8. Dans les secteurs « Bg1 » liés au risque de mouvements de terrain :

Sont autorisés :

- toutes les constructions, autres que celles visées à l'article Ua1, sous réserve que le rejet des eaux usées, pluviales et de drainage soit maîtrisé et dirigé soit dans les réseaux existants, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
- les affouillements et exhaussements sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité

ARTICLE Ua3. ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fond voisin, institué par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire (article 682 du Code Civil).
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Les projets de constructions pourront en effet être refusés si :

- les caractéristiques des voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie
- les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis par le même accès à la voie publique sauf impossibilité technique ou urbanistique dûment justifiée, afin d'éviter la multiplication des accès. L'accès d'origine peut bien entendu être déplacé.

Définition :

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

3.2. Voirie

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Définition :

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation.

ARTICLE Ua4. DESERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. Assainissement

▪ **EAUX USEES :**

Les dispositions applicables au territoire de Sonnay sont celles fixées par le règlement sanitaire en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (article L. 1331-1 du Code de la Santé publique). En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au Schéma Directeur d'Assainissement, pourra exceptionnellement être admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

Dans l'attente du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé pour les extensions des constructions existantes à date d'approbation du PLU, dans les conditions prescrites par le zonage d'assainissement de la commune et conformément à la réglementation en vigueur.

▪ **EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :**

Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen de traitement et de l'infiltration sur les espaces libres de la parcelle.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseau)
- leur rétention (citerne, bassin de rétention)
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration) lorsque les sols le permettent

Les évacuations doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe
- dans le fossé, le ruisseau ou la zone humide la plus proche en cas d'absence de réseau

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

▪ **DANS LES SECTEURS EXPOSES AU RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN « Bg1 » :**

Les eaux usées, pluviales et de drainage doivent être rejetées dans les réseaux d'eau s'ils existent ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

4.3. Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télédistribution, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

ARTICLE Ua5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE Ua6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Champ d'application

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation.

L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

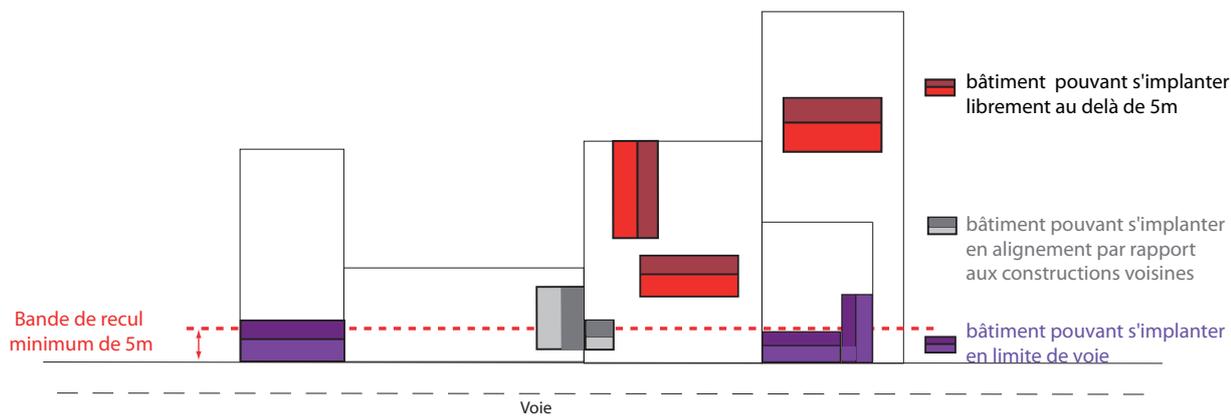
Les dispositions s'appliquent en tout point de la construction, à l'exception des débords de toiture dans la limite de 0,60 m.

6.2. Dispositions générales

Toute construction doit être implantée soit :

- à l'alignement des voies en prolongement des fronts bâtis existants
- en harmonie avec les bâtiments limitrophes
- à minimum 5 m de la voie

CROQUIS DES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES



6.3. Dispositions particulières

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être admises.

- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.
- Pour l'extension des constructions existantes, qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.

ARTICLE Ua7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

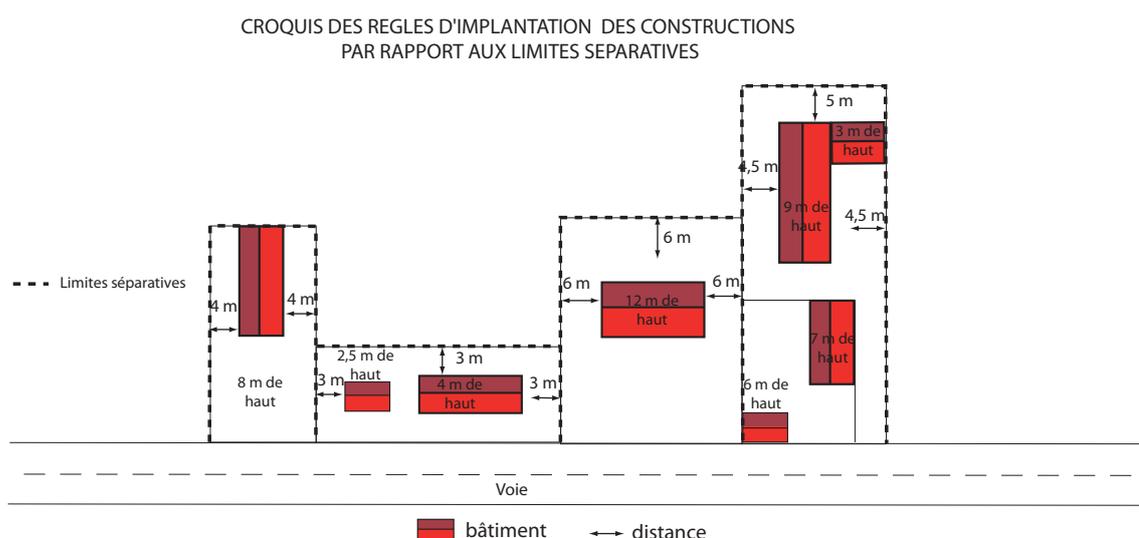
7.1. Champ d'application

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

Elles s'appliquent en tout point de la construction, à l'exception des débords de toiture dans la limite de 0,60 m.

7.2. Disposition générale

À moins que la construction à édifier ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



7.3. Dispositions particulières

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être admises.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

ARTICLE Ua8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Ua9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol.

ARTICLE Ua10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Disposition générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à **12 m** au faîtage.

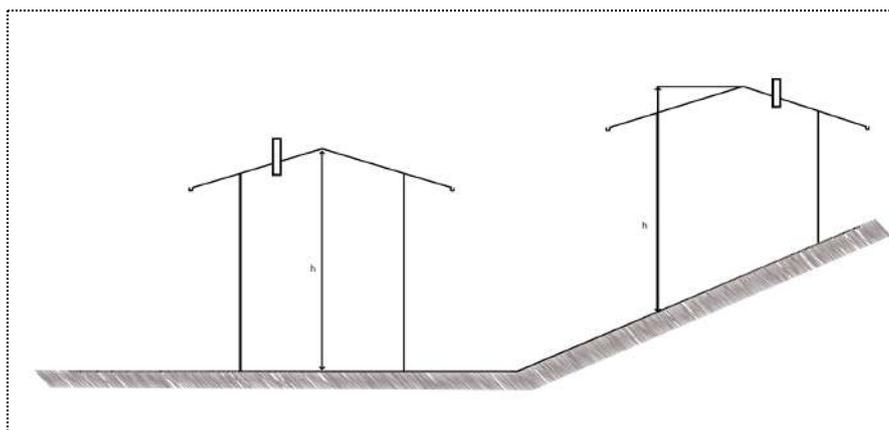
10.2. Disposition particulière

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

Définition :

La hauteur d'une construction est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement au niveau de la construction et le point le plus élevé de cette construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.



ARTICLE Ua11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Rappel

« 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, leur dimension 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. »

11.2. Dispositions générales

■ IMPLANTATION DANS SON ENVIRONNEMENT BATI

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et en général d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte de la composition des façades limitrophes, des rythmes horizontaux et verticaux, des propositions particulières des percements, la volumétrie et la coloration des toitures.

■ IMPLANTATION DANS LE TERRAIN

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue...) et adaptée au terrain naturel. Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée. Pour les terrains en pente, les talus et les remblais cumulés sont limités à une hauteur de 1 m maximum une fois la construction terminée.

■ LES VOLUMES

- La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture...) sans rapport avec l'architecture locale
- Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc.)
- Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à l'éco-construction, sont autorisées voire encouragées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes, l'adaptation à la pente et une bonne insertion dans le paysage

■ LES FAÇADES

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc...
- L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction
- Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter l'ambiance chromatique de la rue. Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives. La couleur blanche est interdite pour les enduits
- Les enduits seront réalisés de préférence à la chaux avec une finition grattée fin ou talochée (pas de finition grossière)

■ LES TOITURES

- La pente des toitures doit correspondre à celle du bâti environnant soit être comprise entre 30% et 60%. Dans le cas des extensions et des restaurations, la toiture nouvelle pourra être réalisée conformément à l'ancienne
- Les couleurs pour les matériaux de couverture doivent respecter un ton « rouge vieilli », « rouge-brun » sans multiplication de teinte
- Les débords de toitures sont réalisés sur les murs pignons soit par des tuiles de rive, soit par des passes de toit. Les génoises ne sont pas autorisées
- Le sens du faîtage est celui des constructions environnantes, souvent parallèle ou perpendiculaire à la voirie

▪ **INSERTION DE PANNEAUX SOLAIRES**

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée si le dispositif est intégré dans le plan de la toiture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture voire en dessous du niveau des tuiles en cas de tuiles canal). La pose formant un angle avec le pan de toit est interdite.

L'implantation des capteurs fera l'objet d'une composition soignée cohérente avec les façades. Les panneaux devront notamment être dessinés sur les façades et le plan de toiture du permis de construire.

▪ **ANTENNES, PARABOLES ET AUTRES OUVRAGES TECHNIQUES (TELS QUE LES CLIMATISEURS)**

Ils seront positionnés de manière aussi peu visibles que possible depuis le domaine public et doivent être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction.

▪ **LES CLOTURES ET LES MURS**

- Les murs de clôture existants en pierre, pisé, ou galets, sont obligatoirement préservés et entretenus
- Les clôtures nouvelles doivent être constituées :
 - soit d'un mur plein lorsqu'elles prolongent un mur existant. Afin d'assurer la continuité urbaine, ces murs peuvent atteindre une hauteur similaire à celle du mur jouxtant la parcelle. Il est en de même pour la reconstruction d'un mur existant
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre de 0,40 m et 0,80 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage. La hauteur maximale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 m. Celle-ci peut être doublée d'une haie vive mélangée, et composée d'essences locales
 - soit de haies vives, mélangées, et composées d'essences locales
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing) est interdit
- Les teintes des matériaux utilisées doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter l'ambiance chromatique de la rue

▪ **LES PORTAILS ET AUTRES OUVRAGES**

- Les portails doivent être simples et en harmonie avec la clôture
- Une recherche particulière d'intégration des éléments techniques sera exigée. Ainsi les boîtiers techniques (électrique, télécommunication....) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment

11.3. Éléments repérés au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme

Tous travaux d'aménagement sur les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme et identifiées au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une autorisation.

Pour les bâtiments remarquables identifiés, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- Les travaux devront respecter les caractéristiques initiales de la construction : volume de la construction, proportion des ouvertures, matériaux, dessin des menuiseries...
- Les surélévations ou extensions sont interdites lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes
- Les ouvertures traditionnelles existantes devront être si possible conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée
- Les pentes de toitures seront identiques à celle du bâti existant

- La préservation de certains éléments de décoration pourra être imposée (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, volets, débords de toiture, ...)

11.4. Disposition particulière

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ua12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dans son environnement immédiat (fixé à 150 m).

La capacité en stationnement doit être adaptée aux usages de la construction liée (stationnement personnel et visiteurs).

Définition :

Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 5m X 3m hors accès ou 25 m² y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite l'aire de stationnement est de 30 m².

Il est exigé :

- Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, 1 place par logement
- Pour la réhabilitation ou les extensions des constructions existantes, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaire. Néanmoins, les locaux de stationnement existants doivent être maintenus

ARTICLE Ua13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Sans objet

ARTICLE Ua14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

Caractère de la zone

La zone **Ub** correspond au secteur d'extension en continuité du centre bourg, raccordable à court et moyen termes au réseau d'assainissement collectif.

La zone Ub est une zone essentiellement à dominante d'habitat de densité moyenne à faible, où sont introduites des dispositions réglementaires incitatives à une densification, mais adaptée aux caractéristiques urbaines du secteur, à la diversification de l'habitat et au développement des différentes fonctions urbaines.

Risques naturels

La zone Ub comprend des secteurs exposés à des risques naturels :

- Zone de contraintes liée au risque de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels (Bt)
- Zone d'interdiction liée au risque de ruissellement sur versant (RV)
- Zone de contraintes faibles liée au risque de ruissellement sur versant (Bv1)

Tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et annexes du Plan Local d'Urbanisme.

Article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme

L'ensemble des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'applique également aux lots issus d'un terrain d'assiette devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ub1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Sont interdits dans la zone Ub :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens
- Les constructions :
 - destinées à l'exploitation agricole ou forestière
 - destinées à l'industrie, les entrepôts
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - Les terrains de camping et de caravaning
 - Les parcs résidentiels de loisirs
 - Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées
 - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...)
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Les affouillements et/ou exhaussements de sol autres que ceux strictement nécessaires à l'implantation des constructions

1.2. Interdictions liées à la prise en compte des risques naturels :

- **Dans les secteurs de contraintes faibles du risque de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels (Bt) :**
 - Les affouillements et/ou exhaussements de sol sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte
- **Dans les secteurs de risque de ruissellement sur versant (RV) :**
 - Les nouvelles constructions, à l'exception de celles admises en article Ub2
 - Les exhaussements de sol sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte
 - Les aires de stationnement

ARTICLE Ub2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont notamment admises les constructions suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation sont admises si et seulement si elles sont reliées au réseau d'assainissement collectif des eaux usées. En l'absence de réseau, seules les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU de 20m² de surface de plancher maximum et les annexes à l'habitation sont autorisées
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux n'entraîneraient pas des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

Définition :

Annexes :

Sont considérés comme annexes, les locaux accessoires à une construction principale, fonctionnellement rattachés et qui ne disposent pas d'un accès direct depuis le bâtiment principal (sinon, il s'agit alors d'une extension). L'usage de ce local doit être complémentaire et non identique à celui de la destination principale.

2.2. Dans les secteurs « Bt » liés au risque de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels :

Toutes les constructions, autres que celles visées en article Ub1, sont autorisées à condition de respecter :

- Une surélévation du niveau habitable pour mise hors d'eau d'environ **0,60 m** par rapport au niveau moyen du terrain naturel
- La partie du bâtiment située sous ce niveau ne doit être ni habitée, ni aménagée (sauf si protection par cuvelage étanche)
- Un $RESI \leq 0,3$ pour les constructions individuelles et leurs annexes
- Un $RESI \leq 0,5$ pour les permis groupés, les lotissements, pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, les bâtiments d'activités artisanales ou commerciales, pour les zones d'aménagement existantes
- Une adaptation de la construction à la nature du risque avec notamment :
 - Accès prioritairement par l'aval ou par une façade non exposée, en cas d'impossibilité de les protéger
 - Renforcement des structures du bâtiment (chaînage, etc...)
 - Protection des façades exposées
 - Prévention contre les dégâts des eaux
 - Modalités de stockage des produits dangereux, polluants ou flottants pour éviter tout risque de transport par les crues

2.3. Dans les secteurs « RV » liés au risque de ruissellement sur versant :

Les constructions suivantes, autres que celles visées en article Ub1, sont autorisées sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux.

Sous réserve complémentaire de respecter une marge de recul par rapport à l'axe des talwegs de 10 m exceptions faites :

- Ruisseau de Combat : en amont des zones urbanisées
- Ruisseaux de la Duys: 15 m jusqu'au franchissement du chemin de la Duys
- Des secteurs particuliers où la marge de recul serait portée sur le plan réglementaire du PPRN au 1/5 000è
- sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures
- sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées qui seraient nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée

- sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité
- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports routiers, de fluides, les ouvrages de dépollution) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations
- les hangars non clos assurant une parfaite transparence hydraulique, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels

ARTICLE Ub3. ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fond voisin, institué par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire (article 682 du Code Civil).
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Les projets de constructions pourront en effet être refusés si :

- les caractéristiques des voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie
- les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis par le même accès à la voie publique sauf impossibilité technique ou urbanistique dûment justifiée, afin d'éviter la multiplication des accès. L'accès d'origine peut, bien entendu, être déplacé.

Définition :

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

3.2. Voirie

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Définition :

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation.

ARTICLE Ub4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. Assainissement

- **EAUX USEES :**

Les dispositions applicables au territoire de Sonnay sont celles fixées par le règlement sanitaire en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (article L. 1331-1 du Code de la Santé publique). En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au Schéma Directeur d'Assainissement, pourra exceptionnellement être admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

Dans l'attente du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé pour les extensions des constructions existantes à date d'approbation du PLU, dans les conditions prescrites par le zonage d'assainissement de la commune et conformément à la réglementation en vigueur.

- **EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :**

Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen de traitement et de l'infiltration sur les espaces libres de la parcelle.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseau)
- leur rétention (citerne, bassin de rétention)
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration) lorsque les sols le permettent

Les évacuations doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe
- dans le fossé, le ruisseau ou la zone humide la plus proche en cas d'absence de réseau

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

4.3. Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télédistribution, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

ARTICLE Ub5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE Ub6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

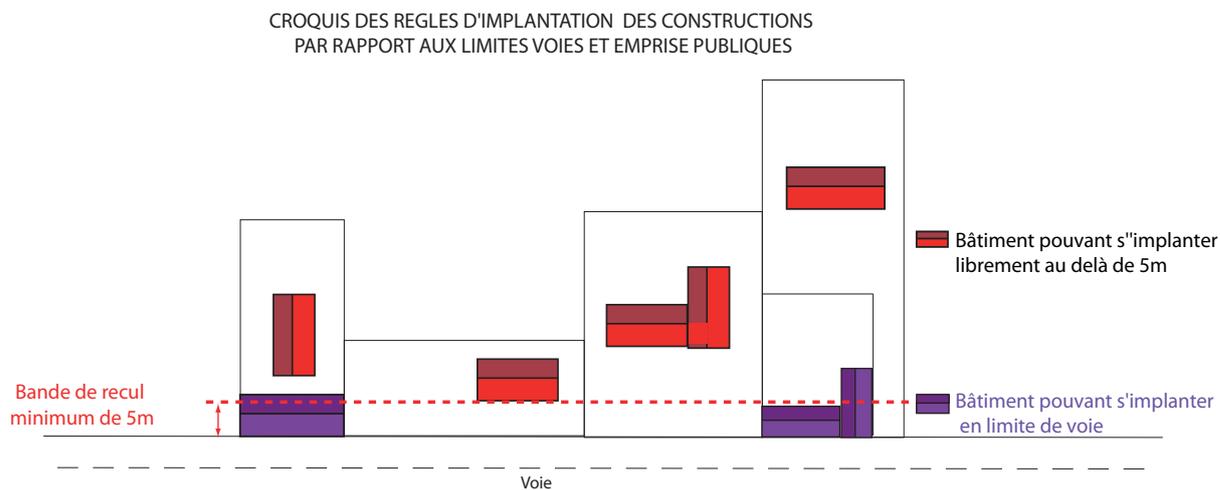
6.1. Champ d'application

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation.
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.
- Les dispositions s'appliquent en tout point de la construction, à l'exception des débords de toiture dans la limite de 0,60 m.

6.2. Dispositions générales

Toute construction doit être implantée soit :

- à l'alignement des voies
- à minimum 5 m de l'alignement de la voie



6.3. Dispositions particulières

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être admises.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

- Pour l'extension des constructions existantes, qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.

ARTICLE Ub7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

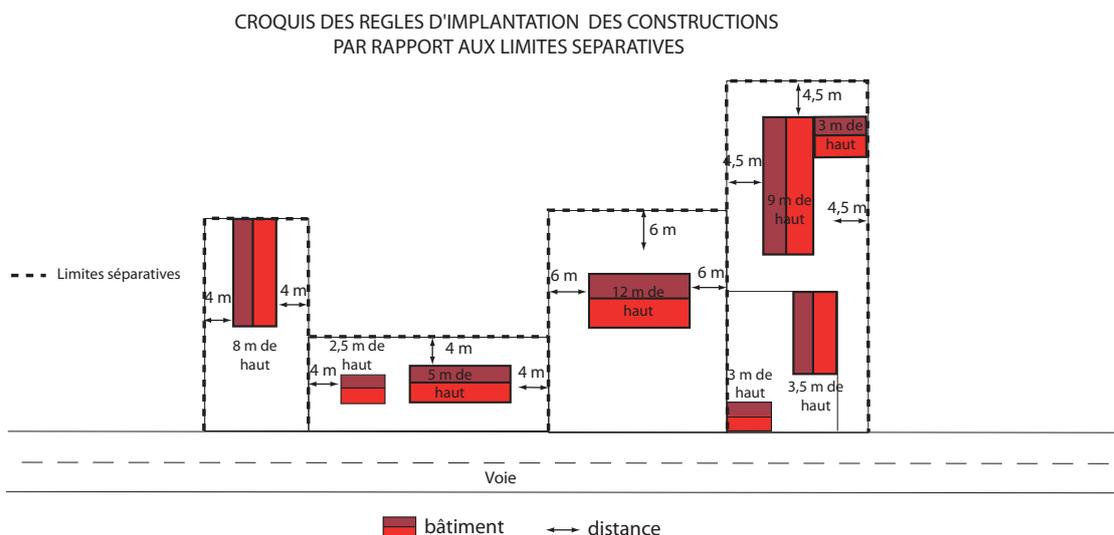
7.1. Champ d'application

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

Elles s'appliquent en tout point de la construction, à l'exception des débords de toiture dans la limite de 0,60 m.

7.2. Dispositions générales

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.
- L'implantation en limite est autorisée pour les bâtiments dont la hauteur est inférieure à 3,5 m.



7.3. Dispositions particulières

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être admises.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

ARTICLE Ub8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Ub9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,7 pour l'artisanat.

ARTICLE Ub10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Disposition générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à **9 m** au faîtage.

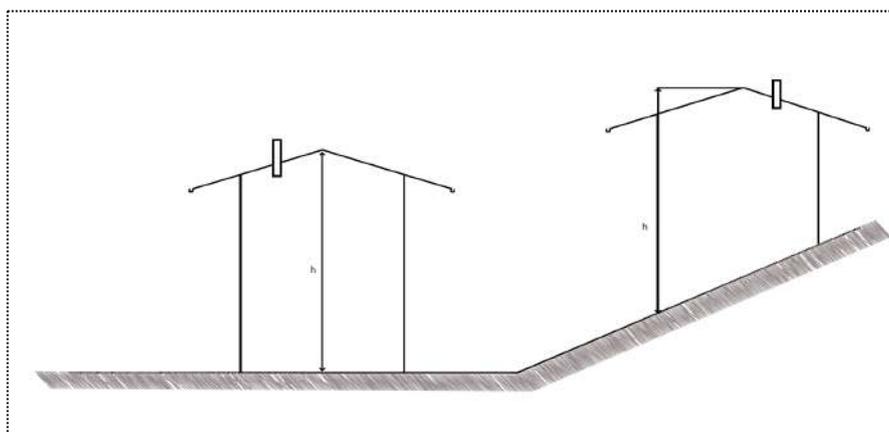
10.2. Disposition particulière

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

Définition :

La hauteur d'une construction est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement au niveau de la construction et le point le plus élevé de cette construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.



ARTICLE Ub11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Rappel

« 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, leur dimension 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. »

11.2. Dispositions générales

▪ IMPLANTATION DANS LE TERRAIN

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue...) et adaptée au terrain naturel. Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée.

Pour les terrains en pente, les talus et les remblais cumulés sont limités à une hauteur de 1m maximum une fois la construction terminée. Sur un terrain plat ou à faible pente, la création d'un garage enterré est interdit.

▪ **AMENAGEMENT DE L'ACCES ET DU CHEMIN D'ACCES INTERNE**

Afin de réduire l'impact paysager des chemins d'accès et faciliter leur entretien, ils seront le plus courts et le moins pentus possibles. Pour cela, l'implantation du garage se fera au plus près de la voie publique.

▪ **LES VOLUMES**

- La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture...) sans rapport avec l'architecture locale.
- Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc.).
- Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à l'éco-construction, sont autorisées voire encouragées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes, l'adaptation à la pente et une bonne insertion dans le paysage.

▪ **LES FAÇADES**

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc...
- L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

▪ **INSERTION DE PANNEAUX SOLAIRES**

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée si le dispositif est intégré dans le plan de la toiture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture voire en dessous du niveau des tuiles en cas de tuiles canal). La pose formant un angle avec le pan de toit est interdite.

L'implantation des capteurs fera l'objet d'une composition soignée cohérente avec les façades. Les panneaux devront notamment être dessinés sur les façades et le plan de toiture du permis de construire.

▪ **ANTENNES, PARABOLES ET AUTRES OUVRAGES TECHNIQUES (TELS QUE LES CLIMATISEURS)**

Ils seront positionnés de manière aussi peu visibles que possible depuis le domaine public et doivent être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction.

▪ **LES CLOTURES ET LES MURS**

- Les murs de clôture existants en pierre, pisé, ou galets, sont obligatoirement préservés et entretenus.
- Les clôtures doivent être simples et sobres, composées :
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre de 0,40 m et 0,80 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage. La hauteur maximale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 m. Celle-ci peut être doublée d'une haie vive et composée d'essences locales mélangées.
 - soit de haies vives et composées d'essences locales mélangées.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing) est interdit.

▪ **LES PORTAILS ET AUTRES OUVRAGES**

- Les portails doivent être simples et en harmonie avec la clôture.
- Une recherche particulière d'intégration des éléments techniques sera exigée. Ainsi les boîtiers techniques (électrique, télécommunication....) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

11.3. Disposition particulière

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ub12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dans son environnement immédiat (fixé à 150 m).

La capacité en stationnement doit être adaptée aux usages de la construction liée (stationnement personnel et visiteurs).

Définition :

Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 5m X 3m hors accès ou 25 m² y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite l'aire de stationnement est de 30 m².

Il est exigé :

- Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, 2 places par logement.
- Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé qu'1 place par logement.
- Pour la réhabilitation ou les extensions des constructions existantes, il ne sera pas exigé de places de stationnement supplémentaire. Néanmoins, les locaux de stationnement existants doivent être maintenus.

ARTICLE Ub13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

La surface minimale d'espace libre à maintenir sur chaque terrain à l'occasion d'opérations de construction est fixée à 30% du terrain d'assiette. Ces espaces seront non imperméabilisés, aménagés en espaces verts.

ARTICLE Ub14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS maximum est fixé à 0,40.

Il n'est pas fixé de COS pour :

- les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- la reconstruction à l'identique après travaux
- le changement de destination des bâtiments agricoles

Définition :

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est le rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U_c

Caractère de la zone

La zone U_c correspond aux secteurs d'extension linéaire sur les coteaux et d'extension le long des voies.

La zone U_c est une zone essentiellement à dominante d'habitat de faible densité, où sont introduites des dispositions réglementaires permettant une densification légère compte tenu de la forte présence des risques sur ces secteurs (ruissellement et mouvement de terrain notamment) et du non raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées.

Périmètres particuliers

Dans la zone U_c sont distingués :

- des **périmètres délimités au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme**, qui recouvrent des **éléments du patrimoine bâti ou paysager** identifiés pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser. A ce titre, des règles particulières sont définies dans ces secteurs, qui ont pour objectif d'en préserver le caractère patrimonial, d'en favoriser la réhabilitation et la mise en valeur
- des **périmètres de restriction de l'urbanisation définis au titre de l'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme**. Ils répondent aux risques de pollution des sols générés par l'absence de réseau collectif d'assainissement. Dans l'attente de ce dernier, les nécessités d'hygiène justifient que soit interdite toute nouvelle construction *ex nihilo*

Risques naturels

La zone U_c comprend des secteurs exposés à des risques naturels notamment :

- Zone d'interdiction liée au risque de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels (RT)
- Zone d'interdiction liée au risque de ruissellement sur versant (RV)
- Zone de contraintes faibles liée au risque de ruissellement sur versant (Bv1)
- Zone d'interdiction liée au risque de mouvement de terrain (RG)
- Zone de contraintes faibles liée au risque de mouvement de terrain (Bg1)
- Zone de contraintes faibles liée au risque de mouvement de terrain (Bg2)

Tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et annexes du Plan Local d'Urbanisme.

Article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme

L'ensemble des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'applique également aux lots issus d'un terrain d'assiette devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Uc1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Sont interdits dans la zone Uc :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions :
 - destinées à l'exploitation agricole ou forestière
 - destinées à l'industrie, les entrepôts
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - Les terrains de camping et de caravanning
 - Les parcs résidentiels de loisirs
 - Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées
 - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...)
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Les affouillements et/ou exhaussements de sol autres que ceux strictement nécessaires à l'implantation des constructions

1.2. Sont interdits dans les périmètres fixés au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme protégeant des éléments du patrimoine bâti ou paysager :

- La démolition et tous travaux ne répondant pas aux conditions particulières des articles Uc2 et Uc11 du présent règlement.

1.3. Sont également interdits dans les périmètres de restriction de l'urbanisation fixés au titre de l'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme :

- Toute construction, en dehors des exceptions définies en article Uc2.3

1.4. Interdictions liées à la prise en compte des risques naturels :

- **Dans les secteurs « RT » de risque de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels, sont interdits :**
 - Les nouvelles constructions, à l'exception de celles admises en article Uc2
 - Les affouillements et/ou exhaussements de sol sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte
 - Les aires de stationnement
 - Dans le cas particulier d'un axe busé totalement ou partiellement en zone urbaine, une bande inconstructible de 10 m incluant le lit mineur, mais pouvant être déportée si cela facilite un accès à l'axe d'écoulement par rapport à l'existant, doit être respectée
- **Dans les secteurs « RV » de risque de ruissellements sur versant, sont interdits :**
 - Les nouvelles constructions, à l'exception de celles admises en article Uc2
 - Les exhaussements de sol sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte
 - Les aires de stationnement

- **Dans les secteurs « RG » de risque de glissements de terrain, sont interdits :**
 - Les nouvelles constructions, à l'exception de celles admises en article Uc2
 - Les affouillements et exhaussements de sol sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte
- **Dans les secteurs « Bv2 » de risque de ruissellements sur versant, sont interdites :**
 - Les aires de stationnement
- **Dans les secteurs « Bg2 » de risque de mouvements de terrain, sont interdites :**
 - Les piscines

ARTICLE Uc2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dans les périmètres non couverts par les restrictions d'urbanisation définis au titre de l'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme, sont notamment admises les constructions suivantes :

- Les nouvelles constructions si et seulement si elles sont reliées au réseau d'assainissement collectif des eaux usées. En l'absence de réseau, seules les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU de 20 m² maximum de surface de plancher sont autorisées
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux n'entraîneraient pas des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 40 m² en totalité et qu'elles soient implantées à proximité immédiate des habitations (rayon de 25 m). L'emprise au sol et l'implantation des piscines ne sont pas réglementées
- L'aménagement et l'extension limitée des bâtiments agricoles existant à la date d'approbation du PLU sous réserve de ne pas aggraver les nuisances ou les inconvénients qu'elles présentent
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

2.2. Pour les éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour un élément paysager ou d'un permis de démolir pour un élément bâti (article R 421-23 h).

2.3. Dans les périmètres de restriction de l'urbanisation fixés au titre de l'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme, sont uniquement admis :

- Les extensions des constructions existantes à date d'approbation du PLU, dans la limite de 170 m² de surface de plancher totale après travaux
- Les travaux, aménagements et constructions permettant d'améliorer les conditions d'hygiène liées à l'évacuation des eaux usées

2.4. Dans les secteurs « RT » liés au risque de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels :

Les constructions suivantes sont autorisées, autres que celles visées en article Uc1, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux.

Sous réserve complémentaire de respecter une marge de recul par rapport à l'axe du lit comme suit et sans que la marge de recul comptée à partir du sommet des berges ne puisse descendre en dessous de 4 m et avec respect d'une bande de 4 m (comptée à partir du sommet des berges) sans clôture fixe pour permettre l'entretien :

- Ruisseau de Sillan : 15 m jusqu'aux zones urbanisées et 10 m en amont de la RD51 et en aval jusqu'à la confluence avec le Charavey
- Ruisseaux d'Arche et du Berey : 15 m talweg avant la convergence de Petit Bois, Combe d'Arche, les Brosse ; 15 m de Tournavelle jusqu'à la confluence avec le Lambre et 20 m talweg unique de Petit Bois à Tournavelle
- Ruisseaux des Carrées : 15 m des carrières aux Barbières et 10 m des Barbières au Lambre
- Ruisseau de Combe Durand : 15 m Combe Durand Nord et Combe des Essarts et 10 m de la Combe des Essards au Lambre
- sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures
- sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées qui seraient nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée
- sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricoles ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité
- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports routiers, de fluides, les ouvrages de dépollution) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations
- les hangars non clos assurant une parfaite transparence hydraulique, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels

2.5. Dans les secteurs « RV » liés au risque de ruissellement sur versant :

Les constructions suivantes, autres que celles visées en article Uc1, sont autorisées sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux.

Sous réserve complémentaire de respecter une marge de recul par rapport à l'axe des talwegs de 10 m exceptions faites:

- Ruisseau de Combat : en amont des zones urbanisées

- Ruisseaux de la Duys: 15 m jusqu'au franchissement du chemin de la Duys
- Des secteurs particuliers où la marge de recul serait portée sur le plan réglementaire du PPRN au 1/5 000è
 - sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures
 - sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées qui seraient nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée
 - sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité
 - les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports routiers, de fluides, les ouvrages de dépollution) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux
 - tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations
 - les hangars non clos assurant une parfaite transparence hydraulique, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels

2.6. Dans les secteurs « RG » liés au risque de mouvement de terrain :

Les constructions suivantes sont autorisées, autres que celles visées en article Uc1, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux.

- sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures
- sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées qui seraient nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée

- sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m²
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité
- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports routiers, de fluides, les ouvrages de dépollution) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations
- les hangars non clos assurant une parfaite transparence hydraulique, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels

2.7. Dans les secteurs « Bg 1 » et « Bg 2 » liés au risque de mouvement de terrain :

Sont autorisées

- toutes les constructions autres que celles visées à l'article Uc1, sous réserve que le rejet des eaux usées, pluviales et de drainage soit maîtrisé et dirigé soit dans les réseaux existants soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
- les affouillements et exhaussements sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité

ARTICLE Uc3. ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fond voisin, institué par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire (article 682 du Code Civil).
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Les projets de constructions pourront en effet être refusés si :

- les caractéristiques des voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie
- les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis par le même accès à la voie publique sauf impossibilité technique ou urbanistique dûment justifiée, afin d'éviter la multiplication des accès. L'accès d'origine peut, bien entendu, être déplacé.

Définition :

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

3.2. Voirie

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Définition :

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation.

ARTICLE Uc4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. Assainissement

- **EAUX USEES :**

Les dispositions applicables au territoire de Sonnay sont celles fixées par le règlement sanitaire en vigueur.

- **Dans les périmètres non couverts par les restrictions d'urbanisation définis au titre de l'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme :** le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'assainissement, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (article L. 1331-1 du Code de la Santé publique).

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au Schéma Directeur d'Assainissement, pourra exceptionnellement être admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

Dans l'attente du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé pour les extensions des constructions existantes à date d'approbation, dans les conditions prescrites par le zonage d'assainissement de la commune et conformément à la réglementation en vigueur.

- **Dans les périmètres couverts par les restriction d'urbanisation définis au titre de l'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme :** le dispositif d'assainissement individuel doit être suffisant pour permettre les extensions des constructions existantes à date d'approbation, dans les conditions prescrites par le zonage d'assainissement de la commune et conformément à la réglementation en vigueur.

- **EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :**

Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen de traitement et de l'infiltration sur les espaces libres de la parcelle.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseau)
- leur rétention (citerne, bassin de rétention)
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration) lorsque les sols le permettent

Les évacuations doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe
- dans le fossé, le ruisseau ou la zone humide la plus proche en cas d'absence de réseau

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

▪ **DANS LES SECTEURS EXPOSES AU RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN « Bg1 » OU « Bg2 » :**

Les eaux usées, pluviales et de drainage doivent être rejetées dans les réseaux d'eau s'ils existent ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

4.3. Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télédistribution, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

ARTICLE Uc5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE Uc6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Champ d'application

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation.

L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

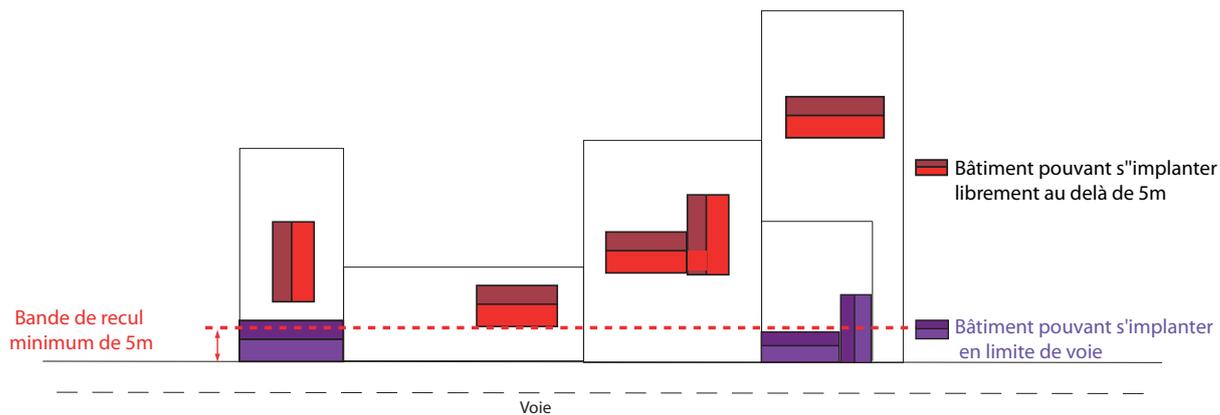
Les dispositions s'appliquent en tout point de la construction, à l'exception des débords de toiture dans la limite de 0,60 m.

6.2. Dispositions générales

Toute construction doit être implantée soit :

- à l'alignement des voies
- à minimum 5 m de l'alignement de la voie

CROQUIS DES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES



6.3. Dispositions particulières

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être admises.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.
- Pour l'extension des constructions existantes, qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.

ARTICLE Uc7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Champ d'application

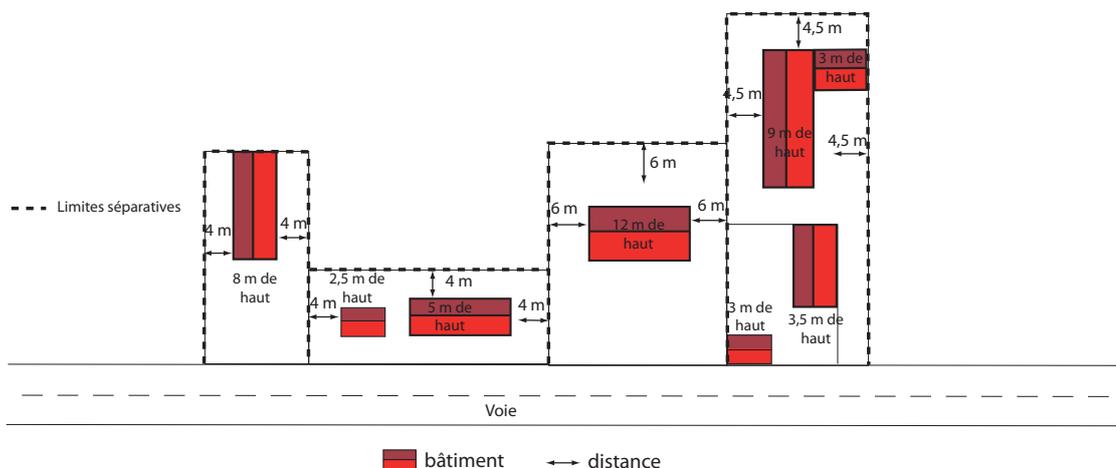
Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

Elles s'appliquent en tout point de la construction, à l'exception des débords de toiture dans la limite de 0,60 m.

7.2. Dispositions générales

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m
- L'implantation en limite est autorisée pour les bâtiments dont la hauteur est inférieure à 3,5 m.

CROQUIS DES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



7.3. Dispositions particulières

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être admises.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

ARTICLE Uc8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Uc9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,7 pour l'artisanat.

ARTICLE Uc10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Disposition générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à **9 m** au faîtage.

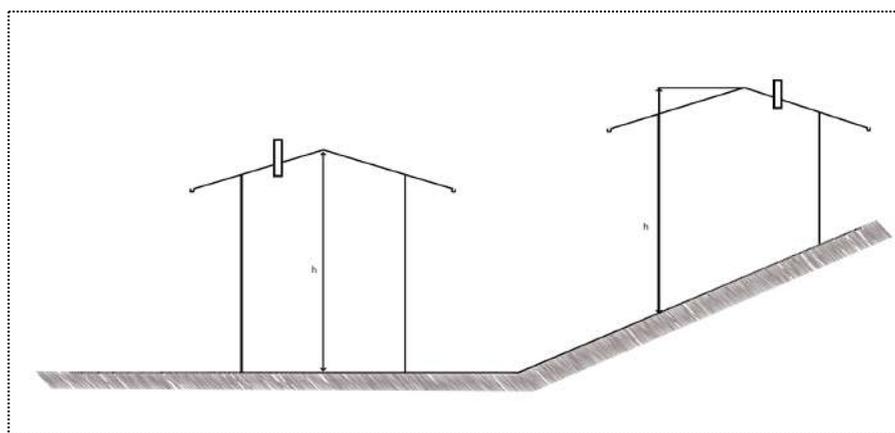
10.2. Disposition particulière

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

Définition :

La hauteur d'une construction est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement au niveau de la construction et le point le plus élevé de cette construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.



ARTICLE Uc11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Rappel

« 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, leur dimension 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. »

11.2. Dispositions générales

▪ IMPLANTATION DANS LE TERRAIN

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue...) et adaptée au terrain naturel. Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée. Pour les terrains en pente, les talus et les remblais cumulés sont limités à une hauteur de 1m maximum une fois la construction terminée. Sur un terrain plat ou à faible pente, la création d'un garage enterré est interdit.

▪ AMENAGEMENT DE L'ACCES ET DU CHEMIN D'ACCES INTERNE :

Afin de réduire l'impact paysager des chemins d'accès et faciliter leur entretien, ils seront le plus courts et le moins pentus possibles. Pour cela, l'implantation du garage se fera au plus près de la voie publique.

▪ LES VOLUMES

- La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture...) sans rapport avec l'architecture locale.
- Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc.).
- Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à l'éco-construction, sont autorisées voire encouragées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes, l'adaptation à la pente et une bonne insertion dans le paysage.

▪ LES FAÇADES

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc...

- L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

- **INSERTION DE PANNEAUX SOLAIRES**

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée si le dispositif est intégré dans le plan de la toiture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture voire en dessous du niveau des tuiles en cas de tuiles canal). La pose formant un angle avec le pan de toit est interdite.

L'implantation des capteurs fera l'objet d'une composition soignée cohérente avec les façades. Les panneaux devront notamment être dessinés sur les façades et le plan de toiture du permis de construire.

- **ANTENNES, PARABOLES ET AUTRES OUVRAGES TECHNIQUES (TELS QUE LES CLIMATISEURS)**

Ils seront positionnés de manière aussi peu visibles que possible depuis le domaine public et doivent être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction.

- **LES CLOTURES ET LES MURS**

- Les murs de clôture existants en pierre, pisé, ou galets, sont obligatoirement préservés et entretenus.

- Les clôtures doivent être simples et sobres, composées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre de 0,40 m et 0,80 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage. La hauteur maximale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 m. Celle-ci peut être doublée d'une haie vive et composée d'essences locales mélangées.
- soit de haies vives et composées d'essences locales mélangées.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing) est interdit.

- **LES PORTAILS ET AUTRES OUVRAGES**

- Les portails doivent être simples et en harmonie avec la clôture.
- Une recherche particulière d'intégration des éléments techniques sera exigée. Ainsi les boîtiers techniques (électrique, télécommunication....) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

11.3. Disposition particulière

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Uc12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dans son environnement immédiat (fixé à 150 m).

La capacité en stationnement doit être adaptée aux usages de la construction liée (stationnement personnel et visiteurs).

Définition :

Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 5m X 3m hors accès ou 25 m² y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite l'aire de stationnement est de 30 m².

Il est exigé :

- Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, 2 places par logement.
- Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé qu'1 place par logement.

ARTICLE Uc13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

13.1. Disposition générale

La surface minimale d'espace libre à maintenir sur chaque terrain à l'occasion d'opérations de construction est fixée à 30% du terrain d'assiette. Ces espaces seront non imperméabilisés, aménagés en espaces verts. Les toitures végétalisées sont considérées comme espace libre.

13.2. Les éléments du paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme reportés au(x) document(s) graphique(s)

Les éléments de paysage, identifiées au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, figurant au document graphique en application de l'article R. 123-11-h, sont à maintenir en l'état sauf en cas de problèmes sanitaires avérés ou pour des nécessités techniques.

Tous travaux sur ces éléments sont soumis à autorisation préalable.

Si les végétaux compris dans ces périmètres ne peuvent être maintenus, ils pourront être abattus sous condition de compensation par la restitution d'essences similaires rétablissant la composition paysagère initiale ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

Pour les haies, une replantation est obligatoire pour reconstituer les continuités végétales.

Pour les parc, une destruction partielle peut être autorisée (problème phytosanitaires, nécessités techniques,...) Une replantation de sujets équivalents est obligatoire.

ARTICLE Uc14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS maximum est fixé à 0,20.

Il n'est pas fixé de COS pour :

- les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- la reconstruction à l'identique après travaux
- le changement de destination des bâtiments agricoles

Définition :

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est le rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

Caractère de la zone

La zone Ui est une zone dédiée à l'accueil des activités à caractère économique, artisanal et industriel.

La zone Ui correspond à la zone d'activités « *Les Avorgères* ».

Périmètre particulier

Dans la zone Ui est délimité un **périmètre de restriction de l'urbanisation défini au titre de l'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme**. Il répond aux risques de pollution des sols générés par l'absence de réseau collectif d'assainissement. Dans l'attente de ce dernier, les nécessités d'hygiène justifient que soit interdite toute nouvelle construction *ex nihilo*.

Risques naturels

La zone Ui comprend des secteurs exposés à des risques naturels notamment :

- Zone de contraintes faibles lié au risque d'inondations (Bi'1)

Tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et annexes du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE Ui1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Sont interdits dans la zone Ui :

Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol ne correspondant pas à la vocation et au caractère de la zone et non mentionnées à l'article Ui2, notamment les constructions :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article Ui2
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- Les terrains de camping et de caravaning
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées
- Le stationnement isolé des caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non
- Les dépôts et les décharges de toute nature autres que ceux visés l'article Ui2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article Ui2

1.2. Sont également interdits dans les périmètres de restriction de l'urbanisation fixés au titre de l'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme :

- Toute construction, en dehors des exceptions définies en article Ui2.3

1.3. Interdictions liées à la prise en compte des risques naturels :

- **Dans les secteurs « Bi'1 » de risque d'inondations en pied de versant, sont interdits :**
 - Les changements de destination des locaux existants dont la hauteur de plancher habitable est située sous 0,50 m par rapport au terrain naturel conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens et/ou des personnes
 - Les affouillements et/ou exhaussements de sol sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte

ARTICLE Ui2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dans les périmètres non couverts par les restrictions de l'urbanisation définis au titre de l'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme, sont admis à condition d'être nécessaires au fonctionnement des entreprises installées sur la zone :

- Les nouvelles constructions si et seulement si elles sont reliées au réseau d'assainissement collectif des eaux usées. En l'absence de réseau, seules les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30% de la surface de plancher existante sont autorisées
- Les entrepôts de stockage à condition qu'ils soient liés aux activités implantées ou autorisées dans la zone.
- Les dépôts liés à l'activité économique et à condition qu'ils soient réalisés dans des bâtiments ou à l'intérieur d'enclos en masquant la vue depuis l'espace public.

- Les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition :
 - qu'elles soient incorporées au bâtiment d'activité
 - que l'activité soit déjà présente dans la zone ou construite simultanément
 - et que leur surface ne dépasse pas 50 m² de surface de plancher
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux activités implantées ou autorisées dans la zone.

2.2. Dans les périmètres de restriction de l'urbanisation fixés au titre de l'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme, sont uniquement admis :

- Les extensions des constructions existantes à date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à date d'approbation du PLU
- Les travaux, aménagements et constructions permettant d'améliorer les conditions d'hygiène liées à l'évacuation des eaux usées

2.3. Dans les secteurs « Bi'1 » liés au risque d'inondation :

- Toutes les constructions, visées en article Ui2.1, sont autorisées à condition de respecter :
 - Une surélévation du niveau habitable pour mise hors d'eau d'environ **0,50 m** par rapport au terrain naturel (édifié sur remblai, sur pilotis ou sur vide sanitaire)
 - Les constructions ou parties de constructions situées sous ce niveau et utilisées notamment en cave, parking,... en sous sol, ne seront autorisées que sous réserve de la justification des dispositions de protection prises (étanchéité, cristallisation, abaissement de la nappe, pompage,...), afin de se protéger des effets de la nappe phréatique (surpressions sur les parois, résistance et tenue des matériaux dans le temps...) ou si le pétitionnaire apporte la preuve que le niveau le plus bas du projet se situe au-dessus du plus haut niveau connu de la nappe
 - Un *RESI* ≤ à 0,3 pour les constructions individuelles et leurs annexes
 - Un *RESI* ≤ à 0,5 pour les permis groupés, les lotissements, les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, les bâtiments d'activités artisanales, industrielles ou commerciales et les zones d'aménagement existantes
 - Une marge de recul de 5 m par rapport à l'axe du lit pour les fossés (sans que la marge de recul comptée à partir du sommet des berges ne puisse descendre en dessous de 4 m et avec respect d'une bande de 4 m (comptée à partir du sommet des berges) sans clôture fixe pour permettre l'entretien)
 - Une marge de recul de 10 m par rapport à l'axe du lit pour les canaux et chantournes (sans que la marge de recul comptée à partir du sommet des berges ne puisse descendre en dessous de 4 m et avec respect d'une bande de 4 m (comptée à partir du sommet des berges) sans clôture fixe pour permettre l'entretien)
 - Une surélévation de la base des ouvertures de 0,50 m par rapport au terrain naturel
- Les clôtures devront être édifiées sans remblaiement

ARTICLE U*3*. ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fond voisin, institué par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire (article 682 du Code Civil).
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.
- Les projets de constructions pourront être refusés si :
 - les caractéristiques des voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
 - les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.
- En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis par le même accès à la voie publique sauf impossibilité technique ou urbanistique dûment justifiée, afin d'éviter la multiplication des accès. L'accès d'origine peut, bien entendu, être déplacé.

Définition :

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

3.2. Voirie

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Définition :

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation.

ARTICLE U*4*. DESERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. Assainissement

▪ EAUX USEES :

Les dispositions applicables au territoire de Sonnay sont celles fixées par le règlement sanitaire en vigueur.

- **Dans les périmètres non couverts par les restrictions d'urbanisation définis au titre de l'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme :** le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'assainissement, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (article L. 1331-1 du Code de la Santé publique).

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au Schéma Directeur d'Assainissement, pourra exceptionnellement être admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

Dans l'attente du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé pour les extensions des constructions existantes à date d'approbation, dans les conditions prescrites par le zonage d'assainissement de la commune et conformément à la réglementation en vigueur.

- **Dans les périmètres couverts par les restrictions d'urbanisation définis au titre de l'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme :** le dispositif d'assainissement individuel doit être suffisant pour permettre les extensions des constructions existantes à date d'approbation, dans les conditions prescrites par le zonage d'assainissement de la commune et conformément à la réglementation en vigueur.

- **Eaux Pluviales et de Ruisselement :**

Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen de traitement et de l'infiltration sur les espaces libres de la parcelle.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseau)
- leur rétention (citerne, bassin de rétention)
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration) lorsque les sols le permettent

Les évacuations doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe
- dans le fossé, le ruisseau ou la zone humide la plus proche en cas d'absence de réseau

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

4.3. Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télédistribution, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

ARTICLE U15. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE Ui6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Champ d'application

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation.
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.
- Les dispositions s'appliquent en tout point de la construction, à l'exception des débords de toiture dans la limite de 0,60 m.

6.2. Dispositions générales

- **Le long de la route de Bougé**, les constructions doivent s'implanter perpendiculairement ou parallèlement à la voie avec un retrait minimum de 10 m par rapport l'alignement.
- **Le long de la voie de desserte interne de la zone** telles qu'elles figurent dans les orientations d'aménagement, les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 5 m de l'alignement.

6.3. Dispositions particulières

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être admises.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

ARTICLE Ui7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Champ d'application

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelle et limites latérales).

Elles s'appliquent en tout point de la construction, à l'exception des débords de toiture dans la limite de 0,60 m.

7.2. Disposition générale

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

7.3. Dispositions particulières

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être admises.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

ARTICLE Ui8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Ui9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,60.

ARTICLE Ui10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à **12 m**.

Définition :

La hauteur d'une construction est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement au niveau de la construction et le point le plus élevé de cette construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

ARTICLE Ui11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Rappel

« 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, leur dimension 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. »

11.2. Dispositions générales

▪ **INTEGRATION DES BATIMENT DANS LE TERRAIN**

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue...) et adaptée au terrain naturel. Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée. Pour les terrains en pente, les talus et les remblais cumulés sont limités à une hauteur de 1m maximum une fois la construction terminée.

▪ **FAÇADES / TOITURES**

- Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle ; sont notamment exclues les imitations de matériaux et les dispositions tels que frontons ne s'étendant pas à l'ensemble de la façade
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc...
- L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction
- Les panneaux solaires sont autorisés sur la façade et sur la toiture
- Les toitures terrasses sont autorisées

▪ INSERTION DE PANNEAUX SOLAIRES

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée.

L'implantation des capteurs fera l'objet d'une composition soignée cohérente avec les façades et les toitures.

▪ CLOTURES ET PORTAILS

- Les clôtures à proximité des accès aux entreprises et des carrefours des voies doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing) est interdit
- Les clôtures situées en limite avec la zone naturelle ou agricole devront être constituées d'un grillage simple doublé d'une haie vive afin de ménager la transition entre espace urbanisées et espace agro-naturel

▪ ANTENNES, PARABOLES ET AUTRES OUVRAGES TECHNIQUES (TELS QUE LES CLIMATISEURS)

Ils seront positionnés de manière aussi peu visibles que possible depuis le domaine public et doivent être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction.

▪ ENSEIGNES

Sur chaque construction, seul un espace limité pourra accueillir une enseigne. Cette enseigne devra apparaître comme un élément à part entière de l'architecture du bâtiment.

Les caissons lumineux sont interdits.

11.3. Disposition particulière

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire.

Il doit être prévu un nombre de places de stationnement suffisant au regard de l'importance et de la fréquentation des différents établissements.

ARTICLE U13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- La surface minimale d'espace libre à maintenir sur chaque terrain à l'occasion est fixée à 10% du terrain d'assiette. Ces espaces seront non imperméabilisés, aménagés en espaces verts.
- Les plantations privilégieront les espèces végétales locales et présenteront une variété d'essences.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements, qui pourront être répartis librement, dans un souci de composition paysagère.
- **Dans les secteurs « B1'1 » liés au risque d'inondations en pied de versant** : les cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement

ARTICLE Ui14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

Caractère de la zone

La zone **Ue** correspond au cimetière actuel et au secteur d'extension futur.

Elle est destinée à accueillir tous les aménagements, installations et constructions nécessaires à son fonctionnement, notamment les aires de stationnements liées.

ARTICLE Ue1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans la zone Ue :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens
- Les constructions :
 - à vocation d'habitation, de commerce, de bureau, d'hébergement hôtelier
 - artisanales, industrielles ou d'entrepôt
 - destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - Les terrains de camping et de caravanning
 - Les parcs résidentiels de loisirs
 - Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées
 - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...)
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières

ARTICLE Ue2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment admises les constructions suivantes :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du cimetière
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol strictement nécessaires au fonctionnement du cimetière
- Les aires de stationnement

ARTICLE Ue3. ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fond voisin, institué par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire (article 682 du Code Civil).
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès) : défense contre l'incendie, protection civile,...

Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Définition :

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

3.2. Voirie

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des usages qu'elles supportent.

Définition :

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation.

ARTICLE Ue4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. Assainissement

Les dispositions applicables au territoire de Sonnay pour la gestion des eaux usées, pluviales et de ruissellement sont celles fixées par le règlement sanitaire en vigueur.

ARTICLE Ue5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE Ue6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Champ d'application

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation.
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.
- Les dispositions s'appliquent en tout point de la construction, à l'exception des débords de toiture dans la limite de 0,60 m.

6.2. Disposition générale

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du cimetière peuvent s'implanter librement dans la zone.

ARTICLE Ue7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Champ d'application

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

Elles s'appliquent en tout point de la construction, à l'exception des débords de toiture dans la limite de 0,60 m.

7.2. Disposition générale

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du cimetière peuvent s'implanter librement dans la zone.

ARTICLE Ue8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Ue9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ue10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ue11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE Ue12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE Ue13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE Ue14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU « CENTRE VILLAGE »

Caractère de la zone

La zone 1AU « centre village» correspond à un secteur à urbaniser « ouvert à l'urbanisation », sous certaines conditions, situé au Sud Est du centre-village.

Il s'agit d'un secteur mixte à vocation dominante d'habitat, pouvant accueillir des commerces, des services et des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions installations et aménagements prévus dans ce secteur se réaliseront à l'occasion d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone, respectant l'orientation d'aménagement et de programmation.

Périmètres particuliers

Dans la zone 1AU, sont distingués :

- Une **orientation d'aménagement et de programmation** qui figure sur le document graphique. Les constructions, aménagement et installations prévus devront respecter les principes définis dans cette orientation, notamment une diversité des formes urbaines (logements individuels, groupés ou intermédiaires)
- Des **secteurs de « renouvellement urbain »** dans lesquels la délivrance des autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager) est subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain en application de l'article L. 123-1-5-10° et R. 123-11-f du Code de l'Urbanisme (garage)
- Un périmètre une **servitude de mixité** définie à l'article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme
- Des **éléments du patrimoine** identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver et à valoriser

Risques naturels

La zone 1AU comprend des secteurs exposés à des **risques naturels** :

- Zone d'interdiction liée au risque d'inondations en pied de versant (RI')

Tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et annexes du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 1AU1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Sont interdits dans la zone 1AU:

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions :
 - destinées à l'exploitation agricole ou forestière
 - destinées à l'industrie, les entrepôts
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - Les terrains de camping et de caravaning
 - Les parcs résidentiels de loisirs
 - Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées
 - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...)
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Les affouillements et/ou exhaussements de sol autres que ceux strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone.

1.2. Sont interdits dans les secteurs suivants :

- Pour le **périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation**, sont interdits toutes constructions, aménagements et installations ne respectant pas les principes définis dans cette orientation.
- Pour les **secteurs de « renouvellement urbain »** en application des articles L.123-1-5-10° et R. 123-11-f du Code de l'Urbanisme, sont interdits, toutes constructions, aménagements et installations réalisés avant la démolition des bâtiments.
- Pour les **éléments du patrimoine bâti ou paysager protégés** au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme sont interdits la démolition et tous travaux ne répondant pas aux conditions particulières des articles 1AU2 et 1AU11 du présent règlement.

1.3. Interdictions liées à la prise en compte des risques naturels :

- **Dans les secteurs « RI' » de risque d'inondations en pied de versant, sont interdits :**
 - Toutes nouvelles constructions non autorisées à l'article 1AU2
 - Les affouillements et/ou exhaussements de sol sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte
 - Les aires de stationnement

ARTICLE 1AU2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Conditions de l'ouverture à l'urbanisation :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU est conditionnée au raccordement au réseau d'assainissement collectif.

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU est conditionnée à l'aménagement du carrefour sur la RD 51 en entrée de village Est.
- Les constructions seront autorisées par une opération d'aménagement portant sur la totalité de la zone 1AU, dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation définie au PLU. Lors de la réalisation, plusieurs tranches peuvent être admises.

2.2. Conditions liées aux constructions dans le périmètre d'orientations d'aménagement et de programmation :

Dans le périmètre, toutes constructions, aménagements et installations doivent respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

2.3. Sont notamment admises les constructions suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation sont admises si et seulement si elles sont reliées au réseau d'assainissement collectif des eaux usées.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à autorisation ou à déclaration) à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux n'entraîneraient pas des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens, et à condition qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, pressing, ...).
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.

2.4. Pour les éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour un élément paysager ou d'un permis de démolir pour un élément bâti (article R 421-23 h).

2.5. Condition liée aux objectifs de mixité au titre de l'article L. 123-1-5-16 du Code de l'Urbanisme :

Le programme de logements à réaliser devra comporter 10 % de logements locatifs sociaux.

2.6. Dans les secteurs « RI' » liés au risque d'inondations en pied de versant :

Les constructions suivantes sont autorisées, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux.

Sous réserve complémentaire de respecter une marge de recul de 5 m par rapport à l'axe du lit des fossés et de 10 m par rapport à l'axe du lit des canaux et chantournes (sans que la marge de recul comptée à partir du sommet des berges ne puisse descendre en dessous de 4 m et avec respect d'une bande de 4 m (comptée à partir du sommet des berges) sans clôture fixe pour permettre l'entretien) :

- sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures
- sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées qui seraient nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée

- sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité
- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports routiers, de fluides, les ouvrages de dépollution) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations
- les hangars non clos assurant une parfaite transparence hydraulique, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels

Sont également autorisés :

- Les projets nouveaux nécessaires au stockage des matériels, équipements, récoltes, liés aux activités agricoles, maraîchères et forestières
- Les structures agricoles légères sans équipement de chauffage fixe telles que les abris tunnels bas ou serres tunnels sans soubassement

ARTICLE 1AU3. ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fond voisin, institué par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire (article 682 du Code Civil).
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Les projets de constructions pourront en effet être refusés si :

- les caractéristiques des voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- La desserte routière sera assurée par :
 - Un accès depuis la route du Dauphiné, une fois le traitement de l'entrée de village réalisé
 - Un accès depuis la RD 133 : un premier par le chemin de la plaine et le second par un chemin à créer débouchant en face du chemin de Tépín
 - Au moins deux accès piétons seront aménagés depuis les routes du Dauphiné et de Bougé pour faciliter la perméabilité piétonnes des nouveaux quartiers

- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

Définition :

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

3.2. Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usagers qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.
- La voie principale de l'opération devra permettre de relier au Sud la Zone d'activité, à l'Ouest la route de Bougé et au Nord/Est la route du Dauphiné. C'est une voie de taille suffisante, sans trottoir ; un cheminement piéton conservant un aspect rural sera aménagé en parallèle de la voie.
- Les voies secondaires (en impasse) doivent être équipées d'un dispositif permettant le retournement des véhicules.
- Les voies douces sont détachées des voies. Elles auront une largeur de 1,60 m minimum.
- La voie de desserte interne à créer devra comporter un espace de service, en accès direct avec le domaine public. Cet espace sera d'une superficie suffisante pour recevoir un lieu de regroupement des boîtes aux lettres et des boîtiers techniques.

Définition :

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation.

ARTICLE 1AU4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. Assainissement

EAUX USEES :

Les dispositions applicables au territoire de Sonnay sont celles fixées par le règlement sanitaire en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (article L. 1331-1 du Code de la Santé publique).

EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :

Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen de traitement et de l'infiltration sur les espaces libres de la parcelle.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être compensée par un système de gestion des eaux sur le tènement de l'opération.

- leur collecte (gouttière, réseau)

- leur rétention (citerne, bassin de rétention)
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration) lorsque les sols le permettent

Les évacuations doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe
- dans le fossé, le ruisseau ou la zone humide la plus proche en cas d'absence de réseau

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Les eaux pluviales seront collectées à l'échelle de l'ensemble de l'opération, par des systèmes de gestion intégrés dans le site et paysagers (de type noue) et bassin de rétention.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

4.3. Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télédistribution, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

ARTICLE 1AU5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AU6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Champ d'application

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation.

L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

Les dispositions s'appliquent en tout point de la construction, à l'exception des débords de toiture dans la limite de 0,60 m.

6.2. Dispositions générales

Toute construction doit être implantée dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation, soit :

- à l'alignement des voies
- en respectant un recul d'au moins 1 m

ARTICLE 1AU7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Champ d'application

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

Elles s'appliquent en tout point de la construction, à l'exception des débords de toiture dans la limite de 0,60 m.

7.2. Dispositions générales

L'implantation des constructions doit se réaliser dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation :

- soit en limite séparative
- soit en respectant un recul de 3 m minimum

Un ordre continu ou semi-continu sera recherché sur certaines parties de l'opération.

ARTICLE 1AU8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AU9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol.

ARTICLE 1AU10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Disposition générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à **12 m** au faîtage.

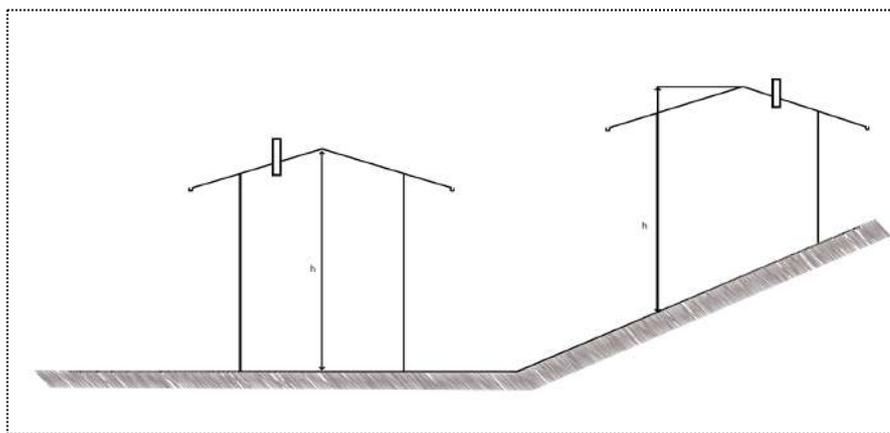
10.2. Disposition particulière

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

Définition :

La hauteur d'une construction est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement au niveau de la construction et le point le plus élevé de cette construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.



ARTICLE 1AU11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Rappel

« 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, leur dimension 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. »

11.2. Dispositions générales

▪ IMPLANTATION DANS SON ENVIRONNEMENT BATI

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

▪ IMPLANTATION DANS LE TERRAIN

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue...) et adaptée au terrain naturel. Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée. Pour les terrains en pente, les talus et les remblais cumulés sont limités à une hauteur de 1m maximum une fois la construction terminée.

▪ LES VOLUMES

- La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture...) sans rapport avec l'architecture locale.
- Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc.).
- Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à l'éco-construction, sont autorisées voire encouragées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes, l'adaptation à la pente et une bonne insertion dans le paysage.

▪ LES FAÇADES

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc...

- L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.
- Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter l'ambiance chromatique de la rue. Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives. La couleur blanche est interdite pour les enduits.
- Les façades bois ou végétalisées sont autorisées dans la mesure où elles participent à la performance énergétique des constructions

▪ **INSERTION DE PANNEAUX SOLAIRES**

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée si le dispositif est intégré dans le plan de la toiture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture voire en dessous du niveau des tuiles en cas de tuiles canal). La pose formant un angle avec le pan de toit est interdite.

L'implantation des capteurs fera l'objet d'une composition soignée cohérente avec les façades. Les panneaux devront notamment être dessinés sur les façades et le plan de toiture du permis de construire.

▪ **ANTENNES, PARABOLES ET AUTRES OUVRAGES TECHNIQUES (TELS QUE LES CLIMATISEURS)**

Ils seront positionnés de manière aussi peu visibles que possible depuis le domaine public et doivent être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction.

Une antenne parabole collective est exigée pour les ensembles de plus de 4 logements.

▪ **LES CLOTURES ET LES MURS**

Les clôtures nouvelles doivent être traitées à l'échelle de l'opération dans une cohérence d'ensemble : une homogénéité des principes doit être respectée (matériaux, hauteur,...). La typologie des clôtures peut varier en fonction des formes urbaines attendues (maison individuelle, logement intermédiaire, collectif).

▪ **LES PORTAILS ET AUTRES OUVRAGES**

Une recherche particulière d'intégration des éléments techniques sera exigée. Ainsi les boîtiers techniques (électrique, télécommunication...) feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

11.3. Éléments repérés au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme

Tous travaux d'aménagement sur les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme et identifiées au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une autorisation.

Pour les bâtiments remarquables identifiés, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- Les travaux devront respecter les caractéristiques initiales de la construction : volume de la construction, proportion des ouvertures, matériaux, dessin des menuiseries...
- Les surélévations ou extensions sont interdites lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes.
- Les ouvertures traditionnelles existantes devront être si possible conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée.
- Les pentes de toitures seront identiques à celle du bâti existant.
- La préservation de certains éléments de décoration pourra être imposée (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, volets, débords de toiture, ...)

11.4. Disposition particulière

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dans son environnement immédiat (fixé à 150 m).

Définition :

Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 5m X 3m hors accès ou 25 m² y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite l'aire de stationnement est de 30 m².

12.1. Pour les constructions à usage d'habitation :

Il est exigé **2 places** de stationnement par logement.

Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé au maximum qu'une place par logement.

12.2. Pour les autres activités autorisées dans la zone ou pour les équipements publics :

Des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

12.3. A l'échelle de l'opération :

Des aires de stationnement en nombre suffisant doivent être étudiées pour mutualiser les places de stationnements et pour assurer le stationnement des véhicules des visiteurs.

ARTICLE 1AU13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

L'aménagement des espaces libres, des aires de jeux et de loisirs ainsi que les plantations devront prendre en compte les prescriptions figurant dans l'orientation d'aménagement de programmation.

L'opération prévoit des espaces publics et aires de jeux de proximité pour les enfants en bas âge répondant aux besoins des futurs habitants au sein de l'opération. Ces espaces seront arborés.

Une transition végétale sera aménagée entre l'espace agro-naturel et la zone 1AU à l'Est de l'opération.

ARTICLE 1AU14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER « FERMEE » A VOCATION DE LOISIRS : AUL

Caractère de la zone

La zone AUL est une zone dédiée à l'accueil d'équipements sportifs, culturels et de loisirs qu'il est prévu de renforcer par notamment la construction d'une nouvelle salle des fêtes et de son aire de stationnement.

Il s'agit d'une zone « fermée » à l'urbanisation, dont l'aménagement ne pourra se faire qu'après modification ou révision du PLU et réalisation des conditions visées en article 2.

Périmètre particulier

La zone AUL est traversée par un chemin d'exploitation agricole à préserver au titre de l'article L.123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme.

Risques naturels

La zone AUL comprend des secteurs exposés à des risques naturels notamment :

- Zone de contraintes faibles liée au risque d'inondations en pied de versant (Bi'1)

Tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et annexes du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE AUL1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Sont interdits dans la zone AUL :

Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol ne correspondant pas à la vocation et au caractère de la zone (industriel, artisanal, commerce, bureau, entrepôt, agricole) :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- Les terrains de camping et de caravaning
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées
- Le stationnement isolé des caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non
- Les dépôts et les décharges de toute nature autres que ceux visés l'article AUL2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article AUL2

1.2. Interdictions liées à la prise en compte des risques naturels :

▪ **Dans les secteurs « Bi'1 » de risque d'inondations en pied de versant, sont interdits :**

- Les changements de destination des locaux existants dont la hauteur de plancher habitable est située sous 0,50 m par rapport au terrain naturel conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens et/ou des personnes
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte

1.3. Sont interdits dans les secteurs concernés par la préservation du chemin d'exploitation au titre de l'article L.123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme :

Tous les projets n'assurant pas la préservation du chemin identifié sur le plan de zonage.

ARTICLE AUL2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Conditions de l'ouverture à l'urbanisation :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUL est conditionnée au raccordement au réseau collectif d'assainissement par un poste de refoulement privé qui assurera le transit des eaux usées jusqu'au réseau collectif d'assainissement situé au carrefour entre la route départementale et le chemin des Pierres.
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUL est conditionnée à un aménagement de sécurité sur la RD en entrée Sud.

2.2. Sont notamment admises avant l'ouverture à l'urbanisation :

- L'extension des équipements présents (vestiaire, ...)
- Les installations sportives, terrains de sport
- Les aires de stationnement

- Les affouillements et/ou exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux équipements implantés ou autorisés dans la zone

2.3. Sont admis dans la zone après ouverture :

- Les équipements sportifs, culturels et de loisirs (de type salle des fêtes) ainsi que leurs équipements d'accompagnement
- Les aires de stationnement
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux équipements implantés ou autorisés dans la zone

2.4. Dans les secteurs « Bi'1 » liés au risque d'inondation :

- Toutes les constructions, visées en article AUL 2.1, sont autorisées à condition de respecter :
 - Une surélévation du niveau habitable pour mise hors d'eau d'environ **0,50 m** par rapport au terrain naturel (édifié sur remblai, sur pilotis ou sur vide sanitaire)
 - Les constructions ou parties de constructions situées sous ce niveau et utilisées notamment en cave, parking,... en sous sol, ne seront autorisées que sous réserve de la justification des dispositions de protection prises (étanchéité, cristallisation, abaissement de la nappe, pompage,...), afin de se protéger des effets de la nappe phréatique (surpressions sur les parois, résistance et tenue des matériaux dans le temps...) ou si le pétitionnaire apporte la preuve que le niveau le plus bas du projet se situe au-dessus du plus haut niveau connu de la nappe
 - Un *RESI* ≤ à 0,3 pour les constructions individuelles et leur annexes
 - Un *RESI* ≤ à 0,5 pour les permis groupés, les lotissements, pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles et les zones d'aménagement existantes
 - Une marge de recul de 5 m par rapport à l'axe du lit pour les fossés (sans que la marge de recul comptée à partir du sommet des berges ne puisse descendre en dessous de 4 m et avec respect d'une bande de 4 m (comptée à partir du sommet des berges) sans clôture fixe pour permettre l'entretien)
 - Une marge de recul de 10 m par rapport à l'axe du lit pour les canaux et chantournes (sans que la marge de recul comptée à partir du sommet des berges ne puisse descendre en dessous de 4 m et avec respect d'une bande de 4 m (comptée à partir du sommet des berges) sans clôture fixe pour permettre l'entretien)
 - Une surélévation de la base des ouvertures de 0,50 m par rapport au terrain naturel
- Les clôtures devront être édifiées sans remblaiement

ARTICLE AUL3. ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fond voisin, institué par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire (article 682 du Code Civil).
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Définition :

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

3.2. Voirie

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.
- Le chemin d'exploitation rural, desservant les terres agricoles situées à l'Est de la zone AUL depuis la route de Bougé et repéré sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme, doit être maintenu a minima dans son gabarit existant à date d'approbation du PLU. Selon les besoins de l'aménagement de la zone AUL, l'emplacement du chemin peut être modifié s'il conserve des caractéristiques similaires (desserte des mêmes parcelles, largeur similaire,...).

Définition :

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation.

ARTICLE AUL4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. Assainissement

▪ EAUX USEES :

Les dispositions applicables au territoire de Sonnay sont celles fixées par le règlement sanitaire en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (article L. 1331-1 du Code de la Santé publique).

La commune propriétaire des terrains prendra à sa charge le raccordement au réseau par un poste de refoulement privé qui assurera le transit des eaux usées jusqu'au réseau situé au carrefour entre la route départementale 133 et le chemin des Pierres.

▪ EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :

Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen de traitement et de l'infiltration sur les espaces libres de la parcelle.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseau)
- leur rétention (citerne, bassin de rétention)
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration) lorsque les sols le permettent

Les évacuations doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe
- dans le fossé, le ruisseau ou la zone humide la plus proche en cas d'absence de réseau

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Les eaux pluviales seront collectées à l'échelle de l'ensemble de l'opération, par des systèmes de gestion intégrés dans le site et paysagés (de type noue).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

4.3. Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télédistribution, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

ARTICLE AUL5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUL6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Champ d'application

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation.
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.
- Les dispositions s'appliquent en tout point de la construction, à l'exception des débords de toiture dans la limite de 0,60 m.

6.2. Disposition générale

Les constructions ou installations doit respecter un recul de 5 m par rapport à l'alignement.

6.3. Dispositions particulières

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être admises.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

ARTICLE AUL7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Champ d'application

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelle et limites latérales).

Elles s'appliquent en tout point de la construction, à l'exception des débords de toiture dans la limite de 0,60 m.

7.2. Disposition générale

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

7.3. Dispositions particulières

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être admises.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

ARTICLE AU8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AU9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à **12 m**.

Définition :

La hauteur d'une construction est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement au niveau de la construction et le point le plus élevé de cette construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

ARTICLE AU11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Rappel

« 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, leur dimension 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. »

11.2. Dispositions générales

- **INTEGRATION DES BATIMENT DANS LE TERRAIN :**

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue...) et adaptée au terrain naturel. Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée. Pour les terrains en pente, les talus et les remblais cumulés sont limités à une hauteur de 1m maximum une fois la construction terminée.

▪ FAÇADES / TOITURES

- Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc... L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.
- Les panneaux solaires sont autorisés sur la façade et sur la toiture.
- Les toitures terrasses sont autorisées.

▪ INSERTION DE PANNEAUX SOLAIRES :

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée.

L'implantation des capteurs fera l'objet d'une composition soignée cohérente avec les façades et les toitures.

▪ ANTENNES, PARABOLES ET AUTRES OUVRAGES TECHNIQUES (TELS QUE LES CLIMATISEURS) :

Ils seront positionnés de manière aussi peu visibles que possible depuis le domaine public et doivent être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines de la construction.

ARTICLE AUL12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire.

Il doit être prévu un nombre de places de stationnement suffisant au regard de l'importance et de la fréquentation des différents établissements.

ARTICLE AUL13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- La surface minimale d'espace libre à maintenir sur chaque terrain à l'occasion d'opérations de construction est fixée à 10% du terrain d'assiette. Ces espaces seront non imperméabilisés, aménagés en espaces verts.
- Les plantations privilégieront les espèces végétales locales et présenteront une variété d'essences.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements, qui pourront être répartis librement, dans un souci de composition paysagère.
- **Dans les secteurs « B'1 » liés au risque d'inondations en pied de versant** : les cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement

ARTICLE AUL14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « FERMEES » A VOCATION D'HABITAT : 2AU

Caractère de la zone

Ces zones concernent des secteurs non urbanisés de la commune. Ces terrains ne sont pas équipés ou de manière insuffisante pour être ouverts à l'urbanisation. Ils sont destinés à assurer le développement de la commune à long terme.

La zone 2AU correspond à un secteur de développement situé sur le coteau, au Nord du secteur « Bérey».

Les constructions, installations et aménagements prévus dans ce secteur se réaliseront à l'occasion d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone

La zone 2AU est inconstructible à ce jour et l'ouverture à l'urbanisation n'est possible qu'à la seule initiative publique et après modification ou révision du PLU.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont pour objectifs essentiels de :

- maintenir le caractère non urbanisable à court terme de ces secteurs
- assujettir leur urbanisation à la réalisation d'une réflexion approfondie sur le devenir de ces sites
- permettre de déterminer le niveau d'équipement nécessaire pour assurer un bon fonctionnement de ces quartiers

Risques naturels

La zone 2AU comprennent des secteurs exposés à des **risques naturels** :

- Zone de contraintes faibles liée au risque de mouvement de terrain (Bg1)

Tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et annexes du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 2AU1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions nouvelles quelque soit leur destination.

ARTICLE 2AU2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conditions de l'ouverture à l'urbanisation :

- Les constructions seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation qui seront définies lors de la modification ou de la révision du PLU.
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est subordonnée à son raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE 2AU3. ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE 2AU4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions applicables au territoire de Sonnay sont celles fixées par le règlement sanitaire en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (article L. 1331-1 du Code de la Santé publique).

ARTICLE 2AU5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 2AU6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Champ d'application

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation.
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.
- Les dispositions s'appliquent en tout point de la construction, à l'exception des débords de toiture dans la limite de 0,50 m.

6.2. Dispositions générales

Toute construction doit être implantée soit :

- à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer
- à minimum 5 m de la voie

ARTICLE 2AU7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Champ d'application

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).
- Elles s'appliquent en tout point de la construction, à l'exception des débords de toiture, des encorbellements, des marquises et des balcons dans la limite de 0,60 m.

7.2 Dispositions générales

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.
- L'implantation en limite est autorisée pour les bâtiments dont la hauteur est inférieure à 3,5 m.

ARTICLE 2AU8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 2AU9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2AU10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2AU11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet

ARTICLE 2AU12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE 2AU13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Sans objet

ARTICLE 2AU14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

La zone A correspond à l'ensemble des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terrains agricoles.

Il s'agit d'une zone où seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, et aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

La zone A comprend des sous – secteurs :

- une zone agricole d'intérêt « Ap », correspondant aux abords de la RD 51 en entrée de village Est et aux coteaux, où toutes nouvelles constructions sont interdites
- des secteurs habités « Ah », correspondant aux constructions existantes à usage d'habitation (sans lien avec l'activité agricole)
- des secteurs à protéger « As » de continuum hydraulique le long du Bège

Périmètre particulier

La zone A est concernée par des **éléments du paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7°** du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire, patrimoniale et écologique, à préserver et à valoriser

Risques naturels

La zone A et ses sous secteurs comprennent des secteurs exposés à des risques naturels notamment :

- Zone d'interdiction liée au risque d'inondation par crues rapides des rivières (RC)
- Zone d'interdiction liée au risque d'inondations en pieds de versant (RI')
- Zone de contraintes faibles liée au risque d'inondations en pieds de versant (Bi'1)
- Zone d'interdiction liée au risque de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels (RT)
- Zone de contraintes faibles liée au risque de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels (Bt)
- Zone d'interdiction liée au risque de ruissellement sur versant (RV)
- Zone de contraintes faibles liée au risque de ruissellement sur versant (Bv1)
- Zone de contraintes faibles liée au risque de ruissellement sur versant (Bv2)
- Zone d'interdiction liée au risque de mouvement de terrain (RG)
- Zone de contraintes faibles liée au risque de mouvement de terrain (Bg1)
- Zone de contraintes faibles liée au risque de mouvement de terrain (Bg2)

Tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et annexes du Plan Local d'Urbanisme., aux documents graphiques et annexes du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE A1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Sont interdits dans la zone A :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas énumérées limitativement à l'article A2 du présent règlement, et notamment:

- Les terrains de camping et de caravaning
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs groupées ou isolées
- Le stationnement isolé des caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...)
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol autres que ceux strictement nécessaires à l'implantation des constructions
- Le changement de destination des constructions existantes non admises en article A2

1.2. Sont interdites dans les secteurs « Ah »:

Les constructions ou installations, classées ou non, à vocation agricole.

1.3. Sont interdits dans les secteurs « As »:

Toutes constructions ou aménagements d'envergure qui pourraient altérer la fonctionnalité de la continuité.

1.4. Sont interdits dans le périmètre fixé au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme protégeant des éléments du patrimoine bâti ou paysager :

La démolition et tous travaux ne répondant pas aux conditions particulières des articles A2 et A13 du présent règlement.

1.5. Interdictions liées à la prise en compte des risques naturels :

- **Dans les secteurs « RC » de risque d'inondations par crues rapides des rivières, sont interdits :**
 - Toutes nouvelles constructions, autres que celles admises en article A2
 - Le changement de destination de locaux d'activités existants en logement
 - Les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article A2
 - Les travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux
 - Les aires de stationnement
- **Dans les secteurs « RI' » de risque d'inondations en pied de versant, sont interdits :**
 - Toutes nouvelles constructions non autorisées à l'article A2
 - Les affouillements et/ou exhaussements de sol sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte
 - Les aires de stationnement

- **Dans les secteurs « Bi'1 » de risque d'inondations en pied de versant, sont interdits :**
 - Les changements de destination des locaux existants dont la hauteur de plancher habitable est située sous 0,50 m par rapport au terrain naturel conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens et/ou des personnes
 - Les affouillements et/ou exhaussements de sol sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte
- **Dans les secteurs « RT » de risque de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels, sont interdits :**
 - Les nouvelles constructions autres que celles admises en article A2
 - Les affouillements et/ou exhaussements de sol sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte
 - Les aires de stationnement
 - Dans le cas particulier d'un axe busé totalement ou partiellement en zone urbaine, une bande inconstructible de 10 m incluant le lit mineur, mais pouvant être déportée si cela facilite un accès à l'axe d'écoulement par rapport à l'existant, doit être respectée
- **Dans les secteurs « RV » de risque de ruissellements sur versant, sont interdits :**
 - Les nouvelles constructions, à l'exception de celles admises en article A2
 - Les exhaussements de sol sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte
 - Les aires de stationnement
- **Dans les secteurs « RG » de risque de glissements de terrain, sont interdits :**
 - Les nouvelles constructions, à l'exception de celles admises en article A2
 - Les affouillements et exhaussements de sol sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte
- **Dans les secteurs « Bt » de risque de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels, sont interdits :**
 - Les affouillements et/ou exhaussements de sol sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte
- **Dans les secteurs « Bv2 » de risque de ruissellements sur versant, sont interdites :**
 - Les aires de stationnement
- **Dans les secteurs « Bg2 » de risque de mouvements de terrain, sont interdites :**
 - Les piscines

ARTICLE A2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes, si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.

2.1. Sont admis dans la zone A :

- Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles
- Les installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les abris pour animaux d'une superficie inférieure à 20 m², de préférence implantés sur limite parcellaire (ou à proximité immédiate), ou adossés aux haies et boisements existants. Ils doivent justifier d'une bonne intégration dans le site et dans le paysage par un traitement approprié (voir article A11)

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

2.2. Sont admis dans les zones « Ah »:

- Pour les constructions existantes dont l'emprise au sol minimum est de 80 m² à la date d'approbation du PLU :
 - Leur extension dans la limite de 170 m² de surface de plancher totale après travaux, à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.
 - Le changement de destination d'un bâti préexistant, dans son volume dans la limite de 170 m² de surface de plancher totale après travaux, y compris l'existant.
- Le changement de destination ne doit toutefois pas :
 - porter atteinte au caractère architectural du bâti, et en conserver les principales caractéristiques (matériaux, aspect général, ouvertures)
 - concerner des bâtiments à ossature légère, les bâtiments à armature métallique, et les bâtiments d'élevage industriel.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 40 m² en totalité et qu'elles soient implantées à proximité immédiate des habitations (rayon de 25 m). L'emprise au sol et les modalités d'implantation des piscines ne sont pas réglementées.
- L'extension des bâtiments à usages d'activité non liés à l'activité agricole dans la limite de 50% de leur surface existante ne présentant pas de nuisances incompatibles avec les exigences du milieu naturel.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et de prendre toutes les dispositions nécessaires pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

2.3. Sont admis dans les zones « Ap »:

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et de prendre toutes les dispositions nécessaires pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

2.4. Sont admis dans les zones « As » :

- Les clôtures seulement si elles sont nécessaires à l'exploitation et à condition qu'elles n'entravent pas la libre circulation de la faune (voir article A11).

2.5. Pour les éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour un élément paysager ou d'un permis de démolir pour un élément bâti (article R 421-23 h).

2.6. Dans les secteurs « RC » liés au risque de crues rapides des rivières :

Les constructions suivantes sont autorisées, exceptées celles visées en article A1, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux :

- sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures
- sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées qui seraient nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité

- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée
- sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité
- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports routiers, de fluides, les ouvrages de dépollution) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations
- les hangars non clos assurant une parfaite transparence hydraulique, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels
- Sous réserve du respect des conditions suivantes pour les biens et activités futurs, permanents et temporaires, sont admis :
 - Respect d'une marge de recul de 5 m par rapport à l'axe du lit pour les fossés (sans que la marge de recul comptée à partir du sommet des berges ne puisse descendre en dessous de 4 m et avec respect d'une bande de 4 m (comptée à partir du sommet des berges) sans clôture fixe pour permettre l'entretien)
 - Respect d'une marge de recul de 10 m par rapport à l'axe du lit pour les canaux et chantournes (sans que la marge de recul comptée à partir du sommet des berges ne puisse descendre en dessous de 4 m et avec respect d'une bande de 4 m (comptée à partir du sommet des berges) sans clôture fixe pour permettre l'entretien)
 - Respect d'une marge de recul de 25 m par rapport à l'axe de la Bège
 - Respect d'une marge de recul de 20 m par rapport à l'axe du Lambre
 - Ouvertures réalisées au-dessus de 1,0 m par rapport au terrain naturel
 - Accompagnement de l'extension de logement existant dans un bâtiment de la création dans le même temps d'une zone refuge, si elle n'existe pas, et de mesures permettant l'évacuation des personnes
 - En cas de reconstruction totale d'un bâtiment et dans le cas de l'existence préalable d'un logement occupé : niveau du nouveau logement au-dessus de 1,0 m par rapport au terrain naturel
 - L'extension limitée du logement existant de l'exploitant agricole, forestier ou maraîcher, pour son occupation personnelle
 - Les projets nouveaux nécessaires au stockage des matériels, équipements, récoltes ; liés aux activités agricoles, maraîchères et forestières
 - Les structures agricoles légères sans équipement de chauffage fixe tels que les abris tunnels bas ou serres tunnels sans soubassement

- Les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement
- Les installations nécessaires aux aires de jeux et de sports admises, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m²

2.7. Dans les secteurs « RI' » liés au risque de d'inondations en pied de versant :

Les constructions suivantes sont autorisées, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux.

Sous réserve complémentaire de respecter une marge de recul de 5 m par rapport à l'axe du lit des fossés et de 10 m par rapport à l'axe du lit des canaux et chantournes (sans que la marge de recul comptée à partir du sommet des berges ne puisse descendre en dessous de 4 m et avec respect d'une bande de 4 m (comptée à partir du sommet des berges) sans clôture fixe pour permettre l'entretien) :

- sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures
- sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées qui seraient nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée
- sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité
- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports routiers, de fluides, les ouvrages de dépollution) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations
- les hangars non clos assurant une parfaite transparence hydraulique, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels

Sont également autorisés :

- L'extension limitée du logement existant de l'exploitant agricole, forestier ou maraîcher, pour son occupation personnelle
- Les projets nouveaux nécessaires au stockage des matériels, équipements, récoltes, liés aux activités agricoles, maraîchères et forestières
- Les structures agricoles légères sans équipement de chauffage fixe telles que les abris tunnels bas ou serres tunnels sans soubassement

2.8. Dans les secteurs « B1 » liés au risque d'inondation :

- Toutes les constructions, visées en article A2.1, sont autorisées à condition de respecter :
 - Une surélévation du niveau habitable pour mise hors d'eau d'environ **0,50 m** par rapport au terrain naturel (édifié sur remblai, sur pilotis ou sur vide sanitaire)
 - Les constructions ou parties de constructions situées sous ce niveau et utilisées notamment en cave, parking,... en sous sol, ne seront autorisées que sous réserve de la justification des dispositions de protection prises (étanchéité, cristallisation, abaissement de la nappe, pompage,...), afin de se protéger des effets de la nappe phréatique (surpressions sur les parois, résistance et tenue des matériaux dans le temps...) ou si le pétitionnaire apporte la preuve que le niveau le plus bas du projet se situe au-dessus du plus haut niveau connu de la nappe
 - Un $RESI \leq 0,3$ pour les constructions individuelles et leurs annexes
 - Un $RESI \leq 0,5$ pour les permis groupés, les lotissements, pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, les bâtiments d'activités agricoles ou artisanales, pour les zones d'aménagement existantes
 - Une marge de recul de 5 m par rapport à l'axe du lit pour les fossés (sans que la marge de recul comptée à partir du sommet des berges ne puisse descendre en dessous de 4 m et avec respect d'une bande de 4 m (comptée à partir du sommet des berges) sans clôture fixe pour permettre l'entretien)
 - Une marge de recul de 10 m par rapport à l'axe du lit pour les canaux et chantournes (sans que la marge de recul comptée à partir du sommet des berges ne puisse descendre en dessous de 4 m et avec respect d'une bande de 4 m (comptée à partir du sommet des berges) sans clôture fixe pour permettre l'entretien)
 - Une surélévation de la base des ouvertures de 0,50 m par rapport au terrain naturel
- Les clôtures devront être édifiées sans remblaiement
- Les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement

2.9. Dans les secteurs « RT » liés au risque de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels :

Les constructions suivantes sont autorisées, autres que celles visées en article A1, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux.

Sous réserve complémentaire de respecter une marge de recul par rapport à l'axe du lit comme suit et sans que la marge de recul comptée à partir du sommet des berges ne puisse descendre en dessous de 4 m et avec respect d'une bande de 4 m (comptée à partir du sommet des berges) sans clôture fixe pour permettre l'entretien :

- Ruisseau de Sillan : 15 m jusqu'aux zones urbanisées et 10 m en amont de la RD51 et en aval jusqu'à la confluence avec le Charavey
- Ruisseaux d'Arche et du Bery : 15 m talweg avant la convergence de Petit Bois, Combe d'Arche, les Brosse ; 15 m de Tournavelle jusqu'à la confluence avec le Lambre et 20 m talweg unique de Petit Bois à Tournavelle
- Ruisseaux des Carrées : 15 m des carrières aux Barbières et 10 m des Barbières au Lambre
- Ruisseau de Combe Durand : 15 m Combe Durand Nord et Combe des Essarts et 10 m de la Combe des Essards au Lambre
- sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures

- sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées qui seraient nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée
- sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité
- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports routiers, de fluides, les ouvrages de dépollution) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations
- les hangars non clos assurant une parfaite transparence hydraulique, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels

2.10. Dans les secteurs « Bt » liés au risque de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels :

Toutes les constructions, autres que celles visées en article A1, sont autorisées à condition de respecter :

- Une surélévation du niveau habitable pour mise hors d'eau d'environ **0,60 m** par rapport au niveau moyen du terrain naturel
- La partie du bâtiment située sous ce niveau ne doit être ni habitée, ni aménagée (sauf si protection par cuvelage étanche)
- Un *RESI* ≤ à 0,3 pour les constructions individuelles et leurs annexes
- Un *RESI* ≤ à 0,5 pour les permis groupés, les lotissements, pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, les bâtiments d'activités agricoles ou artisanales, pour les zones d'aménagement existantes
- Une adaptation de la construction à la nature du risque avec notamment :
 - Accès prioritairement par l'aval ou par une façade non exposée, en cas d'impossibilité de les protéger
 - Renforcement des structures du bâtiment (chaînage, etc...)
 - Protection des façades exposées
 - Prévention contre les dégâts des eaux
 - Modalités de stockage des produits dangereux, polluants ou flottants pour éviter tout risque de transport par les crues

2.11. Dans les secteurs « RV » liés au risque de ruissellement sur versant :

Les constructions suivantes sont autorisées, autres que celles visées en article A1, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux.

Sous réserve complémentaire de respecter une marge de recul par rapport à l'axe des talwegs de 10 m exceptions faites :

- Ruisseau de Combat : en amont des zones urbanisées
- Ruisseaux de la Duys: 15 m jusqu'au franchissement du chemin de la Duys
- Des secteurs particuliers où la marge de recul serait portée sur le plan réglementaire du PPRN au 1/5 000è
 - sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures
 - sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées qui seraient nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée
 - sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité
 - les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports routiers, de fluides, les ouvrages de dépollution) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux
 - tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations
 - les hangars non clos assurant une parfaite transparence hydraulique, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels

2.12. Dans les secteurs « Bv2 » liés au risque de ruissellements sur versant :

Toutes les constructions, autres que celles visées en article A1, sont autorisées à condition de respecter :

- une surélévation du niveau habitable pour mise hors d'eau d'environ **0,60 m** par rapport au niveau moyen du terrain naturel
- la partie du bâtiment située sous ce niveau ne doit être ni habitée, ni aménagée (sauf si protection par cuvelage étanche)

2.13. Dans les secteurs « RG » liés au risque de mouvements de terrain :

Les constructions suivantes sont autorisées, autres que celles visées en article A1, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux.

- sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures
- sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées qui seraient nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée
- sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m²
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité
- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports routiers, de fluides, les ouvrages de dépollution) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations
- les hangars non clos assurant une parfaite transparence hydraulique, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels

2.14. Dans les secteurs « Bg1 » et « Bg2 » liés au risque de mouvement de terrain:

Sont autorisés :

- toutes les constructions, autres que celles visées à l'article A1, sous réserve que le rejet des eaux usées, pluviales et de drainage soit maîtrisé et dirigé soit dans les réseaux existants soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
- les affouillements et exhaussements sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité

ARTICLE A3. ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fond voisin, institué par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire (article 682 du Code Civil).

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Les projets de constructions pourront en effet être refusés si :

- les caractéristiques des voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie
 - les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
 - En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis par le même accès à la voie publique sauf impossibilité technique ou urbanistique dûment justifiée, afin d'éviter la multiplication des accès.

Définition :

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

3.2. Voirie

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Définition :

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation.

ARTICLE A4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. Assainissement

- **EAUX USEES :**

Les dispositions applicables au territoire de Sonnay sont celles fixées par le règlement sanitaire en vigueur.

L'assainissement non collectif est autorisé dans ces secteurs non desservis par le réseau d'eaux usées, dans les conditions fixées au zonage d'assainissement de la commune et conformément à la réglementation en vigueur.

- **EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :**

Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen de traitement et de l'infiltration sur les espaces libres de la parcelle.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseau)

- leur rétention (citerne, bassin de rétention)
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration) lorsque les sols le permettent.

Les évacuations doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe
- dans le fossé, le ruisseau ou la zone humide la plus proche en cas d'absence de réseau

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

▪ **DANS LES SECTEURS EXPOSES AU RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN « Bg1 » OU « Bg2 » :**

Les eaux usées, pluviales et de drainage doivent être rejetées dans les réseaux d'eau s'ils existent ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

4.3. Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télédistribution, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

ARTICLE A5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains est fixée à 1500 m² afin de permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux exigences fixées par le zonage d'assainissement de la commune.

ARTICLE A6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Champ d'application

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation.
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.
- Les dispositions s'appliquent en tout point de la construction, à l'exception des débords de toiture dans la limite de 0,60 m.

6.2. Disposition générale

L'implantation des constructions doit se réaliser à **5 m** au moins de l'alignement des voies.

6.3. Dispositions particulières

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être admises.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

- Pour l'extension des constructions existantes, qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.

ARTICLE A7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Champ d'application

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelle et limites latérales).

Elles s'appliquent en tout point de la construction, à l'exception des débords de toiture dans la limite de 0,60 m.

7.2. Dispositions générales

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.
- L'implantation en limite est autorisée pour les bâtiments dont la hauteur est inférieure à 3,5 m sous réserve que sa longueur n'excède pas 8 m.

7.3. Dispositions particulières

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être admises.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

ARTICLE A8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Disposition générale

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol.

9.2. Dans les zones Ah

Le Coefficient d'Emprise au Sol est limité à 50%.

ARTICLE A10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à :

- **9 m** pour les bâtiments à usage d'habitation

- **13 m** pour les bâtiments à usage agricole
- **3,5 m** pour les abris pour animaux parqués

10.2. Disposition particulière

Une hauteur différente peut être admise pour :

- les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif
- les installations agricoles spécifiques de type silos à grains (de l'ordre de 25 m)

Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

Définition :

La hauteur d'une construction est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement au niveau de la construction et le point le plus élevé de cette construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

ARTICLE A11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Rappel

« 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, leur dimension 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. »

11.2. Dispositions générales applicables aux constructions d'habitation et aux bâtiments nécessaires à l'activité agricole

▪ IMPLANTATION DANS SON ENVIRONNEMENT

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage.

▪ IMPLANTATION SUR LE TERRAIN

La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain.

La construction devra présenter des talus minimum par rapport au terrain naturel. Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits ainsi que tout mouvement de sol réalisé pour faire d'un sol pentu un sol plat en dehors de l'emprise seule de la construction.

Si le terrain est en pente, l'accès à niveau doit être recherché afin de limiter la longueur de la voie de desserte et réduire son impact paysager et les contraintes qui lui sont liées (terrassement, entretien, déneigement...).

▪ VOLUME

Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture...).

▪ FAÇADE

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc...
- L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

- Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux. Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives. La couleur blanche est interdite pour les enduits.

▪ TOITURE

- Les toitures locales traditionnelles sont à 2 pans, reliées par l'axe du faîtage. Une toiture à 4 pans peut être autorisée pour des constructions de plusieurs niveaux et de surface au sol importante. Pour les annexes de moins de 20 m², une toiture à un pan est autorisé.
- La pente des toitures doit correspondre à celle du bâti environnant soit entre 30% et 60%. Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.
- Le sens du faîtage est celui des constructions environnantes, souvent parallèle ou perpendiculaire à la voirie.
- Les ouvertures non intégrées à la pente de toit (type chien assis, jacobines...) sont interdites.
- Pour les bâtiments techniques à usages agricole, d'autres matériaux pourront être utilisés mais les matériaux de couvertures réfléchissants ou lumineux sont interdits.

▪ INSERTION DE PANNEAUX SOLAIRES

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée sur les bâtiments si le dispositif est intégré dans le plan de la toiture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture voire en dessous du niveau des tuiles en cas de tuiles canal). La pose formant un angle avec le pan de toit est interdite.

L'implantation des capteurs fera l'objet d'une composition soignée cohérente avec les façades. Les panneaux devront notamment être dessinés sur les façades et le plan de toiture du permis de construire.

▪ ANTENNES ET PARABOLES

Les paraboles et autres antennes seront positionnées de manière aussi peu visibles que possible depuis le domaine public.

▪ CLOTURES

Les clôtures nouvelles doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté d'une grille ou d'un grillage. La hauteur maximale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 m, pouvant être doublé d'une haies vives.
- soit de haies vives composées d'essences locales.

11.3. Dispositions applicables aux abris pour animaux parqués

Les abris pour animaux parqués nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles, sont admis à condition :

- d'être ouverts sur au moins une face
- d'être construits en bois et sans création de dalle étanche au sol

11.4. Disposition particulière

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire.

ARTICLE A13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

- Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités.
- Dans le cas où la limite de la zone correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'essences locales variées sera plantée sur la dite parcelle de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine naturel ou agricole.
- **Dans les secteurs « Bi'1 » liés au risque d'inondations en pied de versant** : les cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement

13.2. Les éléments du paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme reportés au(x) document(s) graphique(s)

Les éléments de paysage, identifiées au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, figurant au document graphique en application de l'article R. 123-11-h, sont à maintenir en l'état sauf en cas de problèmes sanitaires avérés ou pour des nécessités techniques.

Tous travaux sur ces éléments sont soumis à autorisation préalable.

Si les végétaux compris dans ces périmètres ne peuvent être maintenus, ils pourront être abattus sous condition de compensation par la restitution d'essences similaires rétablissant la composition paysagère initiale ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

Pour les parcs, une destruction partielle peut être autorisée (problèmes phytosanitaires, nécessités techniques,...). Une replantation de sujets équivalents est obligatoire.

ARTICLE A14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE V :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend quatre sous – secteurs :

- des secteurs habités « Nh », correspondant aux constructions isolées existantes à usage d'habitation (sans lien avec l'activité naturelle ou forestière)
- un secteur naturel de loisir « Nl » rattaché à l'opération d'aménagement d'ensemble « centre village » dont l'aménagement est contraint par la présence de risque
- Des zones humides « Nzh », identifiées sur le plan de zonage par une trame spécifique, à protéger strictement pour leur valeur écologique
- Un secteur naturel d'intérêt scientifique « Ns », correspondant à l'Espace Naturel Sensible situé dans le secteur « La Péronne – La Fayta »

Périmètre particulier

La zone N est concernée par des **éléments du paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7°** du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire, patrimoniale et écologique, à préserver et à valoriser.

Risques naturels

La zone N et ses sous secteurs comprennent des secteurs exposés à des risques naturels notamment :

- Zone d'interdiction liée au risque de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels (RT)
- Zone d'interdiction liée au risque d'inondations en pieds de versant (RI')
- Zone d'interdiction liée au risque de ruissellement sur versant (RV)
- Zone de contraintes faibles liée au risque de ruissellement sur versant (Bv1)
- Zone d'interdiction liée au risque de mouvement de terrain (RG)
- Zone de contraintes faibles liée au risque de mouvement de terrain (Bg1)
- Zone de contraintes faibles liée au risque de mouvement de terrain (Bg2)

Tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et annexes du Plan Local d'Urbanisme, aux documents graphiques et annexes du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE N1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

1.1. Sont interdits dans la zone N :

- Les constructions, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas limitativement énumérés à l'article N2 du présent règlement, notamment les constructions destinées à :
 - l'habitation
 - l'industrie
 - l'artisanat
 - l'agriculture
 - un usage de commerce
 - un usage d'entrepôt
- Les travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol suivants :
 - Le stationnement isolé des caravanes
 - Les parcs résidentiels de loisirs
 - Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées
 - Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux strictement nécessaires à l'implantation des constructions et installations autorisées dans la zone
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...)

1.2. Sont interdits dans les zones humides repérées sur le plan de zonage :

- Les constructions
- Toutes les occupations et utilisations du sols de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide, notamment les affouillements et les remblaiements, l'asséchage et le drainage
- Les drainages, par drains ou fossés
- Les remblais, quelles que soient leur hauteur et leur superficie

1.3. Sont interdits dans le secteur Ns :

Toutes constructions, installations et travaux portant atteinte à la préservation des sites et des espèces préservées.

1.4. Sont interdits dans le périmètre fixé au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme protégeant des éléments du patrimoine bâti ou paysager :

La démolition et tous travaux ne répondant pas aux conditions particulières des articles N2 et N13 du présent règlement.

1.5. Interdictions liées à la prise en compte des risques naturels :

- **Dans les secteurs « RT » de risque de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels, sont interdits :**
 - Les nouvelles constructions, autres que celles admises en article N2
 - Les affouillements et/ou exhaussements de sol sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte

- Les aires de stationnement
- Dans le cas particulier d'un axe busé totalement ou partiellement en zone urbaine, une bande inconstructible de 10 m incluant le lit mineur, mais pouvant être déportée si cela facilite un accès à l'axe d'écoulement par rapport à l'existant, doit être respectée
- **Dans les secteurs « RV » de risque de ruissellements sur versant, sont interdits :**
 - Les nouvelles constructions, à l'exception de celles admises en article N2
 - Les exhaussements de sol sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte
 - Les aires de stationnement
- **Dans les secteurs « RG » de risque de glissements de terrain, sont interdits :**
 - Les nouvelles constructions, à l'exception de celles admises en article N2
 - Les affouillements et exhaussements de sol sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte
- **Dans les secteurs « Bg2 » de risque de mouvements de terrain, sont interdites :**
 - Les piscines
- **Dans les secteurs « RI' » de risque d'inondations en pied de versant, sont interdits :**
 - Toutes nouvelles constructions non autorisées à l'article N2
 - Les affouillements et/ou exhaussements de sol sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte
 - Les aires de stationnement

ARTICLE N2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont notamment admis :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et de prendre toutes les dispositions pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

2.2. Sont admis dans les zones « Nh » :

Sont autorisés sous réserve de la capacité des réseaux publics :

- Pour les constructions existantes dont l'emprise au sol minimum est de 80 m² à la date d'approbation du PLU :
 - Leur extension dans la limite **170 m²** de surface de plancher totale après travaux, à condition de ne pas créer de logement supplémentaire
 - Le changement de destination d'un bâti préexistant, dans son volume dans la limite de 170 m² de surface de plancher totale après travaux, y compris l'existant
- Le changement de destination ne doit toutefois pas :
 - porter atteinte au caractère architectural du bâti, et en conserver les principales caractéristiques (matériaux, aspect général, ouvertures)
 - concerner des bâtiments à ossature légère, les bâtiments à armature métallique et les bâtiments d'élevage industriel

- Les annexes des constructions à usage d'habitation sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 40 m² en totalité et qu'elles soient implantées à proximité immédiate des habitations (rayon de 25 m). L'emprise au sol et les modalités d'implantation des piscines ne sont pas réglementées.
- L'extension des bâtiments à usages d'activité non liés à l'activité agricole dans la limite de 50% de leur surface existante ne présentant pas de nuisances incompatibles avec les exigences du milieu naturel.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et de prendre toutes les dispositions nécessaires pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

2.3. Sont admis dans les zones « NL » :

Sont autorisés :

- Les aires de jeux pour enfants
- Les ouvrages et installations permettant d'assurer la gestion des eaux pluviales
- Les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général, les infrastructures (notamment les infrastructures hydraulique et VRD, et les équipement et ouvrages techniques qui s'y rattachent.

2.4. Pour les éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour un élément paysager ou d'un permis de démolir pour un élément bâti (article R 421-23 h).

2.5. Dans les secteurs « RT » liés au risque de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels :

Les constructions suivantes sont autorisées, autres que celles visées en article N1, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux.

Sous réserve complémentaire de respecter une marge de recul par rapport à l'axe du lit comme suit et sans que la marge de recul comptée à partir du sommet des berges ne puisse descendre en dessous de 4 m et avec respect d'une bande de 4 m (comptée à partir du sommet des berges) sans clôture fixe pour permettre l'entretien :

- Ruisseau de Sillan : 15 m jusqu'aux zones urbanisées et 10 m en amont de la RD51 et en aval jusqu'à la confluence avec le Charavey
- Ruisseaux d'Arche et du Berey : 15 m talweg avant la convergence de Petit Bois, Combe d'Arche, les Brosse ; 15 m de Tournavelle jusqu'à la confluence avec le Lambre et 20 m talweg unique de Petit Bois à Tournavelle
- Ruisseaux des Carrées : 15 m des carrières aux Barbières et 10 m des Barbières au Lambre
- Ruisseau de Combe Durand : 15 m Combe Durand Nord et Combe des Essards et 10 m de la Combe des Essards au Lambre
- sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures
- sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées qui seraient nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée

- sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité
- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports routiers, de fluides, les ouvrages de dépollution) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations
- les hangars non clos assurant une parfaite transparence hydraulique, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels

2.6. Dans les secteurs « RI' » liés au risque de d'inondations en pied de versant :

Les constructions suivantes sont autorisées, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux.

Sous réserve complémentaire de respecter une marge de recul de 5 m par rapport à l'axe du lit des fossés et de 10 m par rapport à l'axe du lit des canaux et chantournes (sans que la marge de recul comptée à partir du sommet des berges ne puisse descendre en dessous de 4 m et avec respect d'une bande de 4 m (comptée à partir du sommet des berges) sans clôture fixe pour permettre l'entretien) :

- sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures
- sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées qui seraient nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée
- sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricoles ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité

- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports routiers, de fluides, les ouvrages de dépollution) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations
- les hangars non clos assurant une parfaite transparence hydraulique, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels

Sont également autorisées :

- L'extension limitée du logement existant de l'exploitant agricole, forestier ou maraîcher, pour son occupation personnelle
- Les projets nouveaux nécessaires au stockage des matériels, équipements, récoltes, liés aux activités forestières

2.7. Dans les secteurs « RV » liés au risque de ruissellement sur versant :

Les constructions suivantes sont autorisées, autres que celles visées en article N1, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux.

Sous réserve complémentaire de respecter une marge de recul par rapport à l'axe des talwegs de 10 m exceptions faites :

- Ruisseau de Combat : en amont des zones urbanisées
- Ruisseaux de la Duys: 15 m jusqu'au franchissement du chemin de la Duys
- Des secteurs particuliers où la marge de recul serait portée sur le plan réglementaire du PPRN au 1/5 000è
- sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures
- sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées qui seraient nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée
- sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité

- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports routiers, de fluides, les ouvrages de dépollution) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations
- les hangars non clos assurant une parfaite transparence hydraulique, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels

2.8. Dans les secteurs « RG » liés au risque de mouvement de terrain :

Les constructions suivantes sont autorisées, autres que celles visées en article N1, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux.

- sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures
- sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées qui seraient nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée
- sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
 - les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m²
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnement
- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports routiers, de fluides, les ouvrages de dépollution) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations
- les hangars non clos assurant une parfaite transparence hydraulique, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements, terrassements, érosions et chocs d'embâcles éventuels

2.9. Dans les secteurs « Bg1 » et « Bg2 » liés au risque de mouvement de terrain :

Sont autorisés :

- toutes les constructions, autres que celles visées à l'article N1, sous réserve que le rejet des eaux usées, pluviales et de drainage soit maîtrisé et dirigé soit dans les réseaux existants soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
- les affouillements et exhaussements sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité

ARTICLE N3. ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fond voisin, institué par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire (article 682 du Code Civil).
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Définition :

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

3.2. Voirie

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Définition :

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation.

ARTICLE N4. DESERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. Assainissement

- **EAUX USEES :**

Les dispositions applicables au territoire de Sonnay sont celles fixées par le règlement sanitaire en vigueur.

L'assainissement non collectif est autorisé dans ces secteurs non desservis par le réseau d'eaux usées, dans les conditions fixées au zonage d'assainissement de la commune et conformément à la réglementation en vigueur.

▪ **EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :**

Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle au moyen de traitement et de l'infiltration sur les espaces libres de la parcelle.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseau)
- leur rétention (citerne, bassin de rétention)
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration) lorsque les sols le permettent

Les évacuations doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe
- dans le fossé, le ruisseau ou la zone humide la plus proche en cas d'absence de réseau

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

▪ **DANS LES SECTEURS EXPOSES AU RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN « Bg1 » OU « Bg2 » :**

Les eaux usées, pluviales et de drainage doivent être rejetées dans les réseaux d'eau s'ils existent ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

4.3. Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télédistribution, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

ARTICLE N5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Champ d'application

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation.
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.
- Les dispositions s'appliquent en tout point de la construction, à l'exception des débords de toiture dans la limite de 0,60 m.

6.2. Disposition générale

Les constructions et installations devront s'implanter à une distance minimale de **5 m** par rapport à l'alignement des voies communales ou départementales.

6.3. Dispositions particulières

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être admises.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

ARTICLE N7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Champ d'application

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelle et limites latérales).

Elles s'appliquent en tout point de la construction, à l'exception des débords de toiture dans la limite de 0,60 m.

7.2. Dispositions générales

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.
- L'implantation en limite est autorisée pour les bâtiments dont la hauteur est inférieure à 3,5 m.

7.3. Dispositions particulières

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être admises.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

ARTICLE N8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Disposition générale

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol.

9.2. Dans les zones Nh

Le Coefficient d'Emprise au Sol est limité à 50%.

ARTICLE N10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à :

- **9 m** pour les bâtiments à usage d'habitation
- **13 m** pour les bâtiments à usage forestier
- **3,5 m** pour les abris pour animaux parqués

10.2. Disposition particulière

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

Définition :

*La hauteur d'une construction est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement au niveau de la construction et le point le plus élevé de cette construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.*

ARTICLE N11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Rappel

« 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, leur dimension 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. »

11.2. Dispositions générales

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc.).

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction, sont autorisées voire encouragées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes, l'adaptation à la pente et une bonne insertion dans le paysage.

11.3. Dispositions applicables aux constructions d'habitation en zone Nh

▪ IMPLANTATION SUR LE TERRAIN

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage.

La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain.

La construction devra présenter des talus minimum par rapport au terrain naturel. Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits ainsi que tout mouvement de sol réalisé pour faire d'un sol pentu un sol plat en dehors de l'emprise seule de la construction.

Si le terrain est en pente, l'accès à niveau doit être recherché afin de limiter la longueur de la voie de desserte et réduire son impact paysager et les contraintes qui lui sont liées (terrassement, entretien, déneigement...).

▪ **LES VOLUMES**

- Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture...).
- Les annexes et les extensions devront être étudiées avec autant de soin que le bâtiment principal. Elles devront participer au volume général de l'ensemble du projet et non apparaître comme des constructions sans continuité architecturale notamment lorsque ces dernières sont réalisées ultérieurement.

▪ **TOITURE**

Une insertion dans le site doit être recherchée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

▪ **INSERTION DE PANNEAUX SOLAIRES**

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée sur les bâtiments si le dispositif est intégré dans le plan de la toiture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture voire en dessous du niveau des tuiles en cas de tuiles canal). La pose formant un angle avec le pan de toit est interdite.

L'implantation des capteurs fera l'objet d'une composition soignée cohérente avec les façades. Les panneaux devront notamment être dessinés sur les façades et le plan de toiture du permis de construire.

▪ **ANTENNES ET PARABOLES**

Les paraboles et autres antennes seront positionnées de manière aussi peu visibles que possible depuis le domaine public.

▪ **LES TEINTES DES MATERIAUX**

Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux.

L'utilisation du bois dans la construction des bâtiment agricole est vivement conseillée.

Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives. La couleur blanche est interdite pour les enduits.

▪ **LES ENDUITS**

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc... L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

▪ **LES CLOTURES :**

Les clôtures nouvelles doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté d'une grille ou d'un grillage. La hauteur maximale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 m, pouvant être doublé d'une haies vives.
- soit de haies vives composées d'essences locales.

11.4. Disposition particulière

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire.

ARTICLE N13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

13.1. Les éléments du paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5-7° reportés au(x) document(s) graphique(s)

Les éléments de paysage, identifiées au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, figurant au document graphique en application de l'article R. 123-11-h, sont à maintenir en l'état sauf en cas de problèmes sanitaires avérés ou pour des nécessités techniques.

Tous travaux sur ces éléments sont soumis à autorisation préalable.

Si les végétaux compris dans ces périmètres ne peuvent être maintenus, ils pourront être abattus sous condition de compensation par la restitution d'essences similaires rétablissant la composition paysagère initiale ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

Pour les haies, une replantation est obligatoire pour reconstituer les continuités végétales.

Pour les parcs, une destruction partielle peut être autorisée (problèmes phytosanitaires, nécessités techniques,...). Une replantation de sujets équivalents est obligatoire.

Pour les corridors écologique et les grands massifs boisés : dans le cas de travaux ou d'aménagements des mesures de compensation seront prescrites afin de reconstituer les corridors ou les milieux détruits.

13.2. Espaces boisés classés

Au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, les Espaces Boisés Classés repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

ARTICLE N14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol.