

Département de la Drôme

Commune de ROCHEGUDE

Plan Local d'Urbanisme

3 – Règlement *(Pièce écrite)*

PRESCRIPTION DU PROJET DE REVISION	ARRET DU PROJET DE REVISION	APPROBATION
4 décembre 2006	19 juin 2012	29 juin 2013



Claude BARNERON
Urbaniste O.P.Q.U.
10, rue Condorcet
26100 ROMANS

5.07.134

juil.-13

SOMMAIRE

NOTICE D'UTILISATION	2
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II - DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES	9
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	12
ZONE UA	13
ZONE UD	19
ZONE UE	27
ZONE UI	32
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	38
ZONE AU_o	39
ZONE AU	48
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	51
ZONE A	52
TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	59
ZONE N	60
TITRE VII - DEFINITIONS	66
TITRE VIII - ANNEXES	72
Annexe 1 : Espaces boisés classés	73
Annexe 2 : Emplacements réservés	74

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. Notamment, le règlement définit les règles concernant l'implantation des constructions et le droit des sols applicable dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les "travaux concernant les constructions existantes".

Les titres II, III, IV et V déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

- 1 Consulter les dispositions générales (titre I) qui s'appliquent à toutes les zones.
- 2 Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres UA, UD, UDa, UE, UI, Ula, Ulv, Ulva, AUoa, AUob, AUe, AU, AUi, A, Aa, Ah, Ar, N) et la repérer par rapport au plan de zonage des P.P.R. (Plan de Prévention des Risques).
- 3 Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
 - UA pour UA,
 - UD pour UD et UDa,
 - UE pour UE,
 - UI pour UI, Ula, Ulv et Ulva,
 - AUo pour AUoa et AUob,
 - AU pour AU, AUe et AUi,
 - A pour A, Aa, Ah et Ar,
 - N pour N.
- 4 Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres**. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et **il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.

Exemple : une construction à usage d'activité économique ne pourrait atteindre la surface d'emprise au sol maximum, éventuellement définie à l'article 1, qu'autant que le coefficient d'emprise au sol stipulé par l'article 9 le permettrait compte tenu de la surface du terrain sur lequel la construction est projetée.

Les quatorze articles que l'on peut retrouver dans chacune des zones sont les suivants :

- Article 1** : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2** : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
- Article 3** : Accès et voirie
- Article 4** : Desserte par les réseaux
- Article 5** : Caractéristiques des terrains
- Article 6** : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7** : Implantation par rapport aux limites séparatives
- Article 8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9** : Emprise au sol
- Article 10** : Hauteur maximum des constructions
- Article 11** : Aspect extérieur
- Article 12** : Stationnement
- Article 13** : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés
- Article 14** : C.O.S.

Ils ne sont pas tous nécessairement réglementés.

- 5 **Pour une bonne compréhension du texte**, les définitions des termes techniques sont données en annexe ainsi que des indications sur le permis de construire.
- 6 **Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U. :
 - L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.
 - Les annexes sanitaires "Assainissement et Eau potable" qui dressent un état de ces équipements.
 - Le plan de zonage du P.L.U. lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Espaces Boisés Classés, les Emplacements Réservés, etc ...
 - Le rapport de présentation qui justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.
 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les Orientations d'Aménagement pour comprendre le parti d'aménagement et d'urbanisme recherché.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles L 123.1 et R 123.9 du code de l'urbanisme.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **ROCHEGUDE**.

2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1 Les dispositions des articles R 111-2, 111-4, 111-15 et 111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

Article R 111-2 refus ou prescriptions spéciales pour les projets de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111-4 refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111-15 prescriptions spéciales si le projet est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-21 refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

3 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

4 Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation et reportés sur le plan de zonage.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie,) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. partage le territoire de la commune en quatre catégories de zones :

- 1) Les zones urbaines dites “ **zones U** ” correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs dans lesquels les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- 2) Les zones à urbaniser dites “ **zones AU** ” correspondant aux secteurs à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation :

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

Lorsque les équipements publics existants 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 P.L.U.

- 3) Les zones agricoles dites “ **zones A** ” à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- 4) Les zones de richesses naturelles et forestières dites “ **zones N** ” 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 et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espace naturel.

4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - d'hébergement hôtelier,
 - de bureaux,
 - de commerce,
 - artisanal,
 - industriel,
 - d'exploitation agricole ou forestière,
 - d'entrepôt,
 - d'annexes,
 - de piscines,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les clôtures
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- les travaux, installations et aménagements suivants :
 - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - golf
 - terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés

- parcs d'attractions,
- aires de stationnement ouvertes au public,
- dépôts de véhicules,
- garages collectifs de caravanes,
- affouillements et exhaussements de sol,
- les carrières,
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements,

Il faut ajouter à cela les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction et changement de destination).

5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Cf. article L 123-1-9 du code de l'urbanisme).

6 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'aménagement, l'extension ou la reconstruction des constructions autorisées dans chaque zone est de droit dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

L'alinéa "travaux concernant les constructions existantes" inséré dans chacun des articles 2 du règlement, vise quant à lui, à fournir certains droits à aménagement, extension ou reconstruction, pour des constructions existantes ou les projets d'extension ne respectant pas le statut de la zone.

Sauf prescriptions contraires, ces travaux sont également admis dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

7 - RAPPELS

1. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

8 – ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7°

1. Espaces boisés protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° : au moins 20 % des parcelles bâties ou à bâtir doivent être maintenus en espaces boisés (avec des essences locales) et le défrichage est limité aux stricts besoins des occupations du sol.
2. Eléments de patrimoine et arbres isolés repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° :
 - toute intervention sur les éléments de patrimoine devra respecter leurs caractéristiques architecturales et est soumise à déclaration préalable ;
 - l'abattage des arbres isolés est interdit sauf pour motif de sécurité ou sanitaire.

**TITRE II - DISPOSITIONS RELATIVES
AUX RISQUES**

1 – PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS INONDATION DU BASSIN VERSANT DU LEZ

Un P.P.R.N. Inondation lié à la Riaille et au Béal a été approuvé par arrêté préfectoral le 18 décembre 2006. Il s'impose à la Commune de ROCHEGUDE au titre des servitudes d'utilité publique et est joint en annexe au présent P.L.U.

Le périmètre concerné par le P.P.R.N. Inondation est reporté à titre indicatif sur le règlement graphique du P.L.U.

Il faut se reporter au document du P.P.R.N. Inondation lui-même pour disposer des périmètres et du règlement opposables.

Dans ces secteurs de risques, le règlement du P.P.R.N. Inondation s'applique **en plus et prioritairement** à celui du P.L.U..

2 – AUTRES RISQUES INONDATION

Des débordements ponctuels liés au ruissellement des eaux pluviales ont été constatés et reportés sur les documents graphiques du P.L.U..

Dans ces secteurs, les constructions nouvelles sont interdites.

3 – PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INCENDIE DE FORÊT

Le P.P.R. Incendie de Forêt du massif d'Uchaux a été approuvé par arrêté interdépartemental du 30 septembre 2011 et du 10 octobre 2011 par les préfets de Vaucluse et de la Drôme . Il s'impose à la Commune de ROCHEGUDE au titre des servitudes d'utilité publique et est joint en annexe au présent P.L.U.

Le périmètre concerné par le P.P.R.I.F. est reporté à titre indicatif sur le règlement graphique du P.L.U.

Il faut se reporter au document du P.P.R.I.F. lui-même pour disposer des périmètres et du règlement opposables.

Dans ces secteurs de risques, le règlement du P.P.R.I.F. s'applique **en plus et prioritairement** à celui du P.L.U.

4 – RISQUES TECHNOLOGIQUES LIES AUX CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

La commune de ROCHEGUDE est traversée par deux canalisations de transport de matières dangereuses : l'oléoduc ODC1 et la branche B1 du pipeline Méditerranée-Rhône.

Ces deux canalisations génèrent des zones de danger grave et très grave pour la vie humaine. Dans ces zones, repérées par des trames spécifiques au règlement graphique du P.L.U., s'appliquent les prescriptions suivantes :

- Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine, sont proscrites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie ;
- Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine, sont proscrites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine qui correspond au village ancien et ses extensions immédiates. Elle a une vocation d'habitat, de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat.

Un secteur UAa est distingué où la hauteur des constructions nouvelles est limitée à 8 mètres.

La zone UA est en partie concernée par :

- **des risques inondation identifiés dans le PPRN Inondation,**
- **des risques incendie de forêt identifiés dans le PPR Incendie de Forêt.**

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UA, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole sauf celles admises à l'article UA2,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les installations classées en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux, ...)
- Les carrières.
- Les dispositifs de production d'énergie éolienne.
- Le stationnement des caravanes
- Les terrains de camping et caravaning.
- Les habitations légères de loisirs.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

- Les constructions à usage de bureau, artisanal et de commerce à condition qu'elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité des habitants ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage industriel ou artisanal sous réserve de ne pas aggraver les nuisances ou les inconvénients qu'elles présentent,
- les caves viticoles et entrepôts agricoles, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le voisinage et la vocation d'habitat de la zone,

- les piscines et leurs annexes techniques, sous réserve qu'elles soient construites sur une unité foncière support d'une construction à usage d'habitation,
- les aires de jeux et de sport ouverts au public sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux environnants,
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

Secteurs de risques :

Dans les secteurs de risques, toutes les occupations et utilisations du sol admises doivent en outre respecter les dispositions du titre II du présent règlement.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie :

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.

En cas de contre-pente, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

Eaux pluviales

Les clôtures devront permettre le passage des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

ELECTRICITE

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé, posé en façade.

TELEPHONE – RESEAUX CABLES :

Sauf cas d'impossibilité technique :

- toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.
- les réseaux de téléphone des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Sauf indication contraire portée au document graphique, une façade au moins des constructions édifiées dans une bande de 15 m comptée à partir de l'alignement actuel ou futur doit être implantée à l'alignement. Si cette façade n'occupe pas la totalité de l'alignement, elle doit être prolongée par un mur en pierres de pays jointées apparentes ou revêtu d'un enduit traditionnel et d'une hauteur comprise entre 1,6 et 1,8 mètre, de manière à produire un front bâti continu le long de l'alignement.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements et extensions de bâtiments existants et situés en retrait de l'alignement,
- pour les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement, celles-ci peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonctions des contraintes techniques.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

L'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus est admis.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

L(es)ensemble(s) bâti(s) doit(vent) constituer un tout architectural. Les constructions annexes peuvent être disjointes des volumes principaux à condition que leur aspect extérieur soit en harmonie avec le bâtiment principal.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes ou en vis-à-vis.

Dans le secteur UAa, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est limitée à 8 mètres.

La hauteur des murs de clôture longeant les voies de desserte ou de transit ne doit pas être supérieure à 1,8 mètre par rapport au niveau de la chaussée.

La hauteur des murs de clôture ne longeant pas les voies de desserte ou de transit doit être inférieure ou égale à 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

1 – Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

a) Implantation :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Sauf exhaussement du sol de l'ensemble de l'unité foncière support de la construction au niveau des terrains voisins, les constructions sur butte sont interdites.

b) Orientations :

Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler (constructions passives).

c) Volumes :

Les constructions seront de conception et de formes simples pour les constructions à usage d'habitation.

2 - Aspect général et façades

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
- Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites.
- Les couleurs tranchant sur la tonalité environnante : couleurs vives, saturées et brillantes (notamment) sont interdites. Des couleurs mates devront être utilisées de préférence.
- Les murs séparatifs et murs aveugles doivent être conçus dans les mêmes matériaux que les façades.
- La maçonnerie devra relever d'une certaine unité avec le bâti ancien voisin (pierres de pays apparentes ou enduits traditionnels).
- Les enduits de finition doivent être de couleur neutre et réalisés avec un mortier bâtard (sable + chaux + ciment blanc) et être de préférence grattés.
- Les façades en bois sont autorisées à condition que le bâtiment concerné réponde aux normes de la HQE¹ et qu'elles présentent un aspect lisse.
- L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ...
- Les volets seront de couleur monochrome.

3 – Ouvertures

Elles devront être plus hautes que larges. A l'exception des baies de passage, le rapport de la hauteur sur la largeur des ouvertures doit être supérieur ou égal à 1,35.

4 – Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- les pentes de toiture seront comprises entre 27 et 30%, sauf pour les annexes inférieures à 20 m² d'emprise au sol dont les pentes de toiture seront comprises entre 15 et 30 %.
- les toitures seront couvertes de tuiles anciennes ou canal.
- les génoises seront préférablement réalisées à l'ancienne, avec deux rangs de tuiles Les génoises préfabriquées auront le même pas d'onde que la toiture.
- les ouvertures sont admises dans le plan du toit.

Pour des constructions intégrant les normes de la Haute qualité environnementale des toitures dérogeant à ces règles seront admises (type toiture végétalisée).

Dans le cas d'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture, ceux-ci doivent être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente.

Détails de couverture :

- Ne pas introduire d'éléments étrangers à l'architecture locale (chiens assis, etc.....).
- Se référer aux pratiques et savoir-faire traditionnels et locaux.

¹ HQE : Haute Qualité Environnementale

Pour les autres constructions (agricole, artisanal, ...) :

Les pentes de toiture seront comprises entre 20 et 30%.

La couleur des toitures devra permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.

Dans le cas d'installation de panneaux solaire ou photovoltaïque en toiture, ceux-ci doivent être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente.

5 – Annexes aux habitations

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale. Les annexes avec bardage bois ou en bois sont autorisées, à condition que leur face soit rabotée. Les annexes avec bardage métallique sont interdites ;

6 – Clôtures**En zone UA :**

En cas d'implantation des constructions en retrait par rapport à l'alignement, les murs de clôture devront être implantés à l'alignement et réalisés en pierres de pays jointées apparentes ou revêtus d'un enduit traditionnel et d'une hauteur comprise entre 1,6 et 1,8 mètre.

Cette disposition ne s'applique pas dans les secteurs de risque inondation, où les clôtures en murs pleins sont interdites.

7 - Equipements liés aux énergies renouvelables

L'utilisation de capteurs solaires en mur trombe ou en toiture est autorisée à condition qu'ils soient parfaitement intégrés soit à la façade comme élément de composition, soit à la couverture de la toiture.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

- Constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de planchers avec un minimum de 2 places par logement. L'accès à la voie publique depuis ces places ne devra pas nécessiter le déplacement de plus d'un véhicule.
- Constructions à usage de bureaux, services ou commerces : 2 places de stationnement par activité.
- Hôtels : 1 place de stationnement par chambre.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UD

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine équipée qui correspond aux extensions du village et aux quartiers urbanisés excentrés.

Elle a une vocation d'habitat, de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat.

Elle comprend un secteur particulier UDa, où l'assainissement est assuré de manière non collective.

La zone UD est en partie concernée par :

- des risques inondation identifiés dans le PPRN Inondation,
- des risques inondation liés au ruissellement,
- des risques incendie de forêt identifiés dans le PPR Incendie de Forêt.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UD, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole sauf celles admises à l'article UA2,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les installations classées en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux, ...)
- Les carrières.
- Les dispositifs de production d'énergie éolienne.
- Le stationnement des caravanes
- Les terrains de camping et caravaning.
- Les habitations légères de loisirs.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

- Les constructions à usage de bureau, artisanal et de commerce à condition qu'elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité des habitants ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage industriel ou artisanal sous réserve de ne pas aggraver les nuisances ou les inconvénients qu'elles présentent,

- les caves viticoles et entrepôts agricoles, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le voisinage et la vocation d'habitat de la zone,
- les piscines et leurs annexes techniques, sous réserve qu'elles soient construites sur une unité foncière support d'une construction à usage d'habitation,
- les aires de jeux et de sport ouverts au public sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux environnants,
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

Secteurs de risques :

Dans les secteurs de risques, toutes les occupations et utilisations du sol admises doivent en outre respecter les dispositions du titre II du présent règlement.

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie :

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

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE UD 4 - DESERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

En cas de contre-pente, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

En **secteur UDa**, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol et conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les clôtures devront permettre le passage des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou si le réseau est insuffisant, le constructeur devra prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

Les constructions devront être équipées d'un dispositif de rétention des eaux de pluie présentant les caractéristiques suivantes :

- aménagement d'un bassin, puits, citerne, noue paysagée ou autre, d'une contenance minimale de 15 m³ pour une surface imperméabilisée totale (toitures, terrasses, chemins goudronnés et autres) inférieure ou égale à 300 m² ;
- au-delà de 300 m² de surface imperméabilisée, la capacité de rétention sera augmentée de 10 m³ par tranche de 200 m² étanchés ;
- chaque système de rétention devra être placé de manière à recevoir par gravité l'ensemble des eaux provenant des surfaces imperméabilisées et être équipé d'un dispositif de fuite équivalent à un tuyau de diamètre 80 mm, positionné au point bas du dispositif de rétention.

ELECTRICITE

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Le réseau basse tension d'une opération d'ensemble doit être réalisé en souterrain.

Toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

TELEPHONE – RESEAUX CABLES

Sauf cas d'impossibilité technique :

- toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public,
- les réseaux de téléphone des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en **secteur UDa**, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, la parcelle support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

Sauf indications contraires portées au plan, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques,
- soit avec un recul minimum de 3 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Clôtures : à l'exception du décroché lié à la réalisation d'un parking privatif non clos, les clôtures en limite de terrain devront être implantées à l'alignement.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements et extensions de bâtiments existants à condition de ne pas réduire la marge de recul ou de s'implanter à l'alignement,
- pour les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de moins de 3 mètres de l'alignement, celles-ci peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments ;

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonctions des contraintes techniques.

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

Toute construction ou partie de construction qui ne serait pas implantée en limite séparative doit être édifiée à une distance de ces limites au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.

La longueur cumulée de façade(s) pouvant être implantée(s) sur une même limite séparative ne peut excéder 10 mètres linéaires.

L'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus est admis.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des bâtiments ne doit pas dépasser 30 % de la superficie du terrain support des constructions.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres.

L'aménagement et l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur sont admis.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

1 – Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

a) Implantation :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Sauf exhaussement du sol de l'ensemble de l'unité foncière support de la construction au niveau des terrains voisins, les constructions sur butte sont interdites.

b) Orientations :

Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler (constructions passives).

c) Volumes :

Les constructions seront de conception et de formes simples pour les constructions à usage d'habitation.

2 - Aspect général et façades

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
- Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites.
- Les couleurs tranchant sur la tonalité environnante : couleurs vives, saturées et brillantes (notamment) sont interdites. Des couleurs mates devront être utilisées de préférence.
- Les murs séparatifs et murs aveugles doivent être conçus dans les mêmes matériaux que les façades.
- La maçonnerie devra relever d'une certaine unité avec le bâti ancien voisin (pierres de pays apparentes ou enduits traditionnels).
- Les enduits de finition doivent être de couleur neutre et réalisés avec un mortier bâtard (sable + chaux + ciment blanc) et être de préférence grattés.
- Les façades en bois sont autorisées à condition que le bâtiment concerné réponde aux normes de la HQE¹ et qu'elles présentent un aspect lisse.
- L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ...
- Les volets seront de couleur monochrome.

¹ HQE : Haute Qualité Environnementale

3 – Ouvertures

Elles devront être plus hautes que larges. A l'exception des baies de passage, le rapport de la hauteur sur la largeur des ouvertures doit être supérieur ou égal à 1,35.

4 – Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- les pentes de toiture seront comprises entre 27 et 30%, sauf pour les annexes inférieures à 20 m² d'emprise au sol dont les pentes de toiture seront comprises entre 15 et 30 %.
- les toitures seront couvertes de tuiles anciennes ou canal.
- les génoises seront préférablement réalisées à l'ancienne, avec deux rangs de tuiles Les génoises préfabriquées auront le même pas d'onde que la toiture.
- les ouvertures sont admises dans le plan du toit.

Pour des constructions intégrant les normes de la Haute qualité environnementale des toitures dérogeant à ces règles seront admises (type toiture végétalisée).

Dans le cas d'installation de panneaux solaire ou photovoltaïque en toiture, ceux-ci doivent être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente.

Détails de couverture :

- Ne pas introduire d'éléments étrangers à l'architecture locale (chiens assis, etc.....).
- Se référer aux pratiques et savoir-faire traditionnels et locaux.

Pour les autres constructions (agricole, artisanal, ...) :

Les pentes de toiture seront comprises entre 20 et 30%.

La couleur des toitures devra permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.

Dans le cas d'installation de panneaux solaire ou photovoltaïque en toiture, ceux-ci doivent être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente.

5 – Annexes aux habitations

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale. Les annexes avec bardage bois ou en bois sont autorisées, à condition que leur face soit rabotée. Les annexes avec bardage métallique sont interdites ;

6 – Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

Les clôtures ne sont pas obligatoires, le cas échéant elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m surmonté d'un grillage,
- soit d'un grillage,
- soit, pour les clôtures en limite séparative uniquement, d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1,8 mètres,

Ces clôtures peuvent être doublées ou non d'une haie vive d'essences locales variées.

En outre, pour les clôtures en bordure d'espaces publics, sont admis les murs pleins d'une hauteur maximum de 1,8 mètre en prolongement du portail sur une longueur de 4 mètres au maximum de chaque côté.

Sont interdits :

- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les palissades en planche ou en tôle,
- les grillages peints ou plastifiés de couleur vive.

7 - Equipements liés aux énergies renouvelables

L'utilisation de capteurs solaires en mur trombe ou en toiture est autorisée à condition qu'ils soient parfaitement intégrés soit à la façade comme élément de composition, soit à la couverture de la toiture.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de planchers avec un minimum de 2 places par logement. L'accès à la voie publique depuis ces places ne devra pas nécessiter le déplacement de plus d'un véhicule.
- Le long de la voie de desserte de la construction, sauf en cas d'impossibilité technique, chaque terrain support d'une construction doit comporter un parking privatif non clos, d'une capacité minimale de 2 places de stationnement.

Constructions à usage de bureaux ou de services :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de planchers du bâtiment.

Constructions à usage de commerce :

La surface affectée au stationnement doit être égale à 60 % au moins de la surface de vente ou d'exposition.

Hôtels et restaurants :

- 1 place de stationnement par chambre,
- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Etablissements scolaires :

Maternelle et école primaire : 2 places par classe,

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées, à raison d'un arbre de grande tige d'essence locale pour 4 emplacements.

20 % au moins des parcelles, support des constructions, doivent être boisées par des arbres d'essence locale.

Les déboisements devront être limités aux stricts besoins des occupations du sol.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine à vocation principale d'équipements d'intérêt collectif, correspondant au secteur salle des fêtes – terrains de sport ...

La zone UE est en partie concernée par :

- des risques inondation identifiés dans le PPRN Inondation,
- des risques incendie de forêt identifiés dans le PPR Incendie de Forêt.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UE sauf stipulations contraires.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à usage d'artisanat,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les installations classées en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux, ...)
- Les carrières.
- Le stationnement des caravanes
- Les terrains de camping et caravaning.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dispositifs de production d'énergie éolienne.

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

Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

Secteurs de risques :

Dans les secteurs de risques, toutes les occupations et utilisations du sol admises doivent en outre respecter les dispositions du titre II du présent règlement.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Voirie :

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

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

En cas de contre-pente, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou si le réseau est insuffisant, le constructeur devra prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

ELECTRICITE

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Le réseau basse tension d'une opération d'ensemble doit être réalisé en souterrain.

Toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

TELEPHONE – RESEAUX CABLES

Sauf cas d'impossibilité technique :

- toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public,
- les réseaux de téléphone des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Des dispositions différentes sont également admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonctions des contraintes techniques.

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

Les constructions doivent être édifiées en recul des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de ce point avec un minimum de 3 mètres.

L'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus est admis.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur maximum des constructions est limitée à 10 mètres.

Pour la hauteur des clôtures se reporter au titre VII.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

1 – Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

a) Implantation :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Sauf exhaussement du sol de l'ensemble de l'unité foncière support de la construction au niveau des terrains voisins, les constructions sur butte sont interdites.

b) Orientations :

Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler (constructions passives).

2 - Aspect général et façades

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
- Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites.
- Les couleurs tranchant sur la tonalité environnante : couleurs vives, saturées et brillantes notamment sont interdites. Des couleurs mates devront être utilisées de préférence.
- Les murs séparatifs et murs aveugles doivent être conçus dans les mêmes matériaux que les façades.
- La maçonnerie devra relever d'une certaine unité avec le bâti ancien voisin (pierres de pays apparentes ou enduits traditionnels).
- Les enduits de finition doivent être de couleur neutre et réalisés avec un mortier bâtard (sable + chaux + ciment blanc) et être de préférence grattés.
- Les façades en bois sont autorisées à condition que le bâtiment concerné réponde aux normes de la HQE¹ et qu'elles présentent un aspect lisse.
- L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ...
- Les volets seront de couleur monochrome.

3 – Ouvertures

Elles devront être plus hautes que larges. A l'exception des baies de passage, le rapport de la hauteur sur la largeur des ouvertures doit être supérieur ou égal à 1,35.

¹ HQE : Haute Qualité Environnementale

4 – Toitures

La couleur des toitures devra permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.

Dans le cas d'installation de panneaux solaire ou photovoltaïque en toiture, ceux-ci doivent être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente.

5 – Annexes

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

6 - Equipements liés aux énergies renouvelables

L'utilisation de capteurs solaires en mur trombe ou en toiture est autorisée à condition qu'ils soient parfaitement intégrés soit à la façade comme élément de composition, soit à la couverture de la toiture.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10 %.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 6 places.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UI

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine équipée à vocation d'activités économiques.

Elle comprend :

- un secteur particulier Ulv, réservé aux activités viticoles correspondant à la cave coopérative viticole avec un sous-secteur Ulva relevant de l'assainissement non collectif.
- un secteur particulier Ula relevant de l'assainissement non collectif, correspondant à des activités existantes quartier La Poterie

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UI, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sauf en secteur Ulv, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitat à l'exception de celles admises à l'article UI2,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- Les dispositifs de production d'énergie éolienne.
- Le stationnement des caravanes
- Les terrains de camping et caravaning.
- Les habitations légères de loisirs.

Dans le secteur Ulv, sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article UI2.

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

Dans l'ensemble de la zone, sauf en secteur Ulv, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être réservées aux personnes dont la présence est nécessaire aux activités de la zone, à condition d'être intégrées au bâtiment d'activité et de ne pas excéder 120 m² de surface de planchers.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Dans le secteur Ulv et le sous-secteur Ulva, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les constructions ou installations y compris classées à vocation artisanale, industrielle ou commerciale à condition d'être liées aux activités de vinification.
- Les annexes (y compris piscine) relatives aux constructions à usage d'habitation existantes.
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie :

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

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

En cas de contre-pente, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou si le réseau est insuffisant, le constructeur devra prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

ELECTRICITE

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.
Le réseau basse tension d'une opération d'ensemble doit être réalisé en souterrain.
Toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

TELEPHONE – RESEAUX CABLES

Sauf cas d'impossibilité technique :

- toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public,
- les réseaux de téléphone des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé sauf dans le **secteur U1a** et dans le **sous-secteur Ulva**, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, la parcelle support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum :

- de 10 mètres de l'alignement de la RD 117 et de la RD8,
- de 5 mètres de l'alignement des autres voies publiques.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonctions des contraintes techniques.

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

Toute construction ou partie de construction qui ne serait pas implantée en limite séparative doit être édifiée à une distance de ces limites au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 5 m.

Toutefois, en limite séparative correspondant à une limite de zone, les constructions doivent être édifiées à une distance de ces limites au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 5 m.

L'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus est admis.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 5 mètres.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des bâtiments ne doit pas dépasser 50% de la superficie du terrain support des constructions.

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation autorisées ne doit pas être supérieure à la moitié de celle des constructions à usage d'activité.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres.

L'aménagement et l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur sont admis.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

1 – Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

a) Implantation :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

b) Orientations :

Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler (constructions passives).

2 - Aspect général et façades

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
- Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites.
- Les couleurs tranchant sur la tonalité environnante : couleurs vives, saturées et brillantes (notamment) sont interdites. Des couleurs mates devront être utilisées de préférence.
- Les murs séparatifs et murs aveugles doivent être conçus dans les mêmes matériaux que les façades.
- Les façades en bois sont autorisées à condition que le bâtiment concerné réponde aux normes de la HQE¹ et qu'elles présentent un aspect lisse.
- Les volets seront de couleur monochrome.

¹ HQE : Haute Qualité Environnementale

3 – Toitures

La couleur des toitures devra permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.

Dans le cas d'installation de panneaux solaire ou photovoltaïque en toiture, ceux-ci doivent être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente.

4 – Annexes

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

5 – Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, le cas échéant elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m surmonté d'un grillage,
- soit d'un grillage,
- soit, pour les clôtures en limite séparative uniquement, d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1,8 mètres,

Ces clôtures peuvent être doublées ou non d'une haie vive d'essences locales variées.

En outre, pour les clôtures en bordure d'espaces publics, sont admis les murs pleins d'une hauteur maximum de 1,8 mètre en prolongement du portail sur une longueur de 4 mètres au maximum de chaque côté.

Sont interdits :

- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les palissades en planche ou en tôle,
- les grillages peints ou plastifiés de couleur vive.

6 - Equipements liés aux énergies renouvelables

L'utilisation de capteurs solaires en mur trombe ou en toiture est autorisée à condition qu'ils soient parfaitement intégrés soit à la façade comme élément de composition, soit à la couverture de la toiture.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Constructions à usage de bureaux ou de services :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la Surface Hors Œuvre Nette du bâtiment.

Constructions à usage de commerce :

La surface affectée au stationnement doit être égale à 50 % au moins de la surface de vente ou d'exposition.

Constructions à usage industriel ou d'entrepôt :

Une place de stationnement pour 60m² de surface de planchers. Cette norme est ramenée à une place de stationnement pour 120m² de surface de planchers pour les entrepôts.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché.

Les aires de stationnement de plus de 200 m² doivent être plantées, à raison d'un arbre de grande tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Les espaces libres autour des installations et constructions doivent être plantés.

Les limites séparatives doivent être plantées de haies composées d'essences locales diverses, pour les limites séparatives correspondant à des limites de zones, des arbres de haute tige pourront remplacer la haie à raison d'un arbre tous les 5 mètres au moins.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE AUo

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à vocation principale d'habitat, urbanisable à court ou moyen terme dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction, selon les modalités d'aménagement et d'équipement définies par le règlement et les orientations d'aménagement.

Elle comprend 2 secteurs AUoa, AUob dans lesquels les conditions d'aménagement diffèrent.

La zone est en partie concernée par des risques incendie de forêt identifiés dans le PPR Incendie de Forêt.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUo sauf stipulations contraires.

ARTICLE AUo 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les installations classées en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux, ...)
- Les carrières.
- Le stationnement des caravanes
- Les terrains de camping et caravaning.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dispositifs de production d'énergie éolienne.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées et après réalisation des équipements publics nécessaires :

1) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

- a) L'aménagement et l'extension des constructions existantes ainsi que leurs annexes et piscine.

- b) Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

2.1) - Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.2 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

- Dans le **secteur AUoa**, les constructions seront autorisées après la réalisation de la voie de desserte principale faisant l'objet d'un emplacement réservé par la commune.
- Dans le **secteur AUob**, les constructions seront autorisées après extension du réseau d'assainissement au droit de la zone.
- Les opérations doivent être compatibles avec les principes présentés dans les **Orientations d'Aménagement** (Document 2b du PLU).

2.2) - Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.1) ci - avant, sont admis après réalisation des équipements publics nécessaires à la desserte de la zone :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs annexes y compris les piscines,
 - d'hébergement hôtelier,
 - de commerce et de bureaux,
 - d'équipements d'intérêt collectif,
 - artisanal et de commerce à condition qu'elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité des habitants ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public.

Secteurs de risques :

Dans les secteurs de risques, toutes les occupations et utilisations du sol admises doivent en outre respecter les dispositions du titre II du présent règlement.

ARTICLE AUo 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Les accès doivent respecter les principes définis pour chaque secteur dans les orientations d'aménagement.

Voirie :

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

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La desserte des opérations d'aménagement doit intégrer la circulation des piétons et vélos et doit respecter à cet égard les principes définis pour chaque secteur dans les orientations d'aménagement.

ARTICLE AUo 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

En cas de contre-pente, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou si le réseau est insuffisant, le constructeur devra prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

Les constructions devront être équipées d'un dispositif de rétention des eaux de pluie présentant les caractéristiques suivantes :

- aménagement d'un bassin, puits, citerne, noue paysagée ou autre, d'une contenance minimale de 15 m³ pour une surface imperméabilisée totale (toitures, terrasses, chemins goudronnés et autres) inférieure ou égale à 300 m² ;
- au-delà de 300 m² de surface imperméabilisée, la capacité de rétention sera augmentée de 10 m³ par tranche de 200 m² étanchés ;
- chaque système de rétention devra être placé de manière à recevoir par gravité l'ensemble des eaux provenant des surfaces imperméabilisées et être équipé d'un dispositif de fuite équivalent à un tuyau de diamètre 80 mm, positionné au point bas du dispositif de rétention.

ELECTRICITE

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Le réseau basse tension d'une opération d'ensemble doit être réalisé en souterrain.

Toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

TELEPHONE – RESEAUX CABLES

Sauf cas d'impossibilité technique :

- toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public,
- les réseaux de téléphone des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUo 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques
- soit en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les aménagements et extensions de bâtiments existants à condition de ne pas réduire le recul existant.

En outre, dans le secteur AUoa :

- les constructions doivent être implantées avec un recul de 12 m vis-à-vis de l'axe de la RD8, de manière parallèle ou perpendiculaire à la voie. Des décrochés seront autorisés pour des petites parties des façades, ces décrochés devront avoir un recul vis-à-vis de la voie compris entre 12,5 m et 14 m.
- les constructions doivent être implantées de manière parallèle ou perpendiculaire aux voies internes du secteur.

Des dispositions différentes sont également admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonctions des contraintes techniques.

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

Les constructions peuvent être édifiées soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en recul des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de ce point avec un minimum de 3 mètres.

La longueur cumulée de façade(s) pouvant être implantée(s) sur une même limite séparative ne peut excéder 10 mètres linéaires.

L'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus est admis.

ARTICLE AUo 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AUo 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 35% de la surface du terrain.

ARTICLE AUo 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage du bâtiment.

La hauteur maximum des constructions est limitée à 8 mètres.

Pour la hauteur des clôtures se reporter au titre VII.

ARTICLE AUo 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

1 – Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

a) Implantation :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Sauf exhaussement du sol de l'ensemble de l'unité foncière support de la construction au niveau des terrains voisins, les constructions sur butte sont interdites.

Les terrasses existantes seront respectées.

b) Orientations :

Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler (constructions passives).

c) Volumes :

Les constructions seront de conception et de formes simples.

En outre, pour le secteur AUoa :

Dans le cadre d'un programme d'ensemble, les constructions seront composées de volumes simples et pourront marquer une alternance de hauteur de volumes entre R+1 et R0. Un ensemble de constructions en R0 ne pourra être autorisé et les constructions en façade de la RD 8 privilégieront une hauteur en R+1.

2 - Aspect général et façades

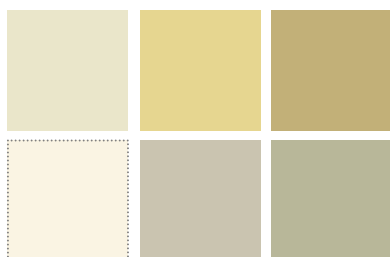
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
- Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites.
- Les couleurs tranchant sur la tonalité environnante : couleurs vives, saturées et brillantes (notamment) sont interdites. Des couleurs mates devront être utilisées de préférence.
- Les murs séparatifs et murs aveugles doivent être conçus dans les mêmes matériaux que les façades.
- La maçonnerie devra relever d'une certaine unité avec le bâti ancien voisin (pierres de pays apparentes ou enduits traditionnels).
- Les enduits de finition doivent être de couleur neutre et réalisés avec un mortier bâtard (sable + chaux + ciment blanc) et être de préférence grattés.

- Les façades en bois sont autorisées à condition que le bâtiment concerné réponde aux normes de la HQE¹ et qu'elles présentent un aspect lisse.
- L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes,
- Les volets seront de couleur monochrome.

3 – Palette de couleurs

Les couleurs des façades et des toitures devront être de même ton avec des possibilités de variantes. Afin de rester dans les couleurs pratiquées, les couleurs autorisées sont choisies dans la palette RAL conformément à celles présentées ci-dessous, ou dans des tonalités proches de celles-ci.

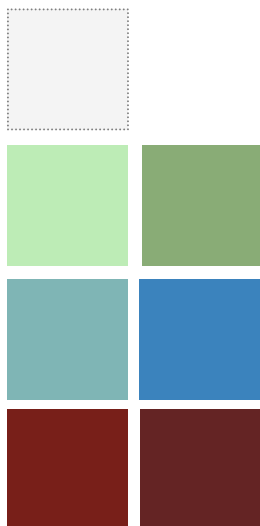
- pour les façades des bâtiments :



RAL 1013 – Blanc Perlé
RAL 1015 – Ivoire Clair
RAL 1001 – Beige

RAL 9001 – Blanc Crème
RAL 7044 – Gris Soie
RAL 7032 – Gris silex

- pour les menuiseries :



RAL 9003 – Blanc de sécurité

RAL 6019 – Vert Blanc
RAL 6021 – Vert Pâle

RAL 6034 – Turquoise Pastel
RAL 5012 – Bleu Clair

RAL 3009 – Rouge Oxyde
RAL 3011 – Rouge Brun

Auquel s'ajoutent des teintes de bois naturel : Chêne moyen – Chêne foncé – Chêne rustique. Les teintes de bois clair sont exclues.

3 – Ouvertures

Elles devront être plus hautes que larges. A l'exception des baies de passage, le rapport de la hauteur sur la largeur des ouvertures doit être supérieur ou égal à 1,35.

¹ HQE : Haute Qualité Environnementale

4 – Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- les pentes de toiture seront comprises entre 27 et 30%, sauf pour les annexes inférieures à 20 m² d'emprise au sol dont les pentes de toiture seront comprises entre 15 et 30 %.
- les toitures seront couvertes de tuiles anciennes ou canal.
- les génoises seront préférablement réalisées à l'ancienne, avec deux rangs de tuiles. Les génoises préfabriquées auront le même pas d'onde que la toiture.
- les ouvertures sont admises dans le plan du toit.

Pour des constructions intégrant les normes de la Haute qualité environnementale des toitures dérogeant à ces règles seront admises (type toiture végétalisée).

Dans le cas d'installation de panneaux solaire ou photovoltaïque en toiture, ceux-ci doivent être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente.

Détails de couverture :

- Ne pas introduire d'éléments étrangers à l'architecture locale (chiens assis, etc.....).
- Se référer aux pratiques et savoir-faire traditionnels et locaux.

Pour les autres constructions (commerce, artisanal, ...) :

Les pentes de toiture seront comprises entre 20 et 30%.

La couleur des toitures devra permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.

Dans le cas d'installation de panneaux solaire ou photovoltaïque en toiture, ceux-ci doivent être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente.

5 – Annexes aux habitations

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale. Les annexes avec bardage bois ou en bois sont autorisées, à condition que leur face soit rabotée. Les annexes avec bardage métallique sont interdites ;

6 – Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En **secteur AUoa**, les clôtures devront avoir un aspect homogène soit par un mur en continuité du bâti de 1,80 m maximum, soit par une végétation diversifiée de buissons et d'arbres de haute tige en alignement relâché du côté extérieur de la parcelle et un grillage à maille soudée de teinte neutre ou naturelle à l'intérieur du côté intérieur de la parcelle de 1,8 m maximum. Les murs pleins sont interdits en façade sur la RD8.

En **secteur AUob**, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m surmonté d'un grillage,
- soit d'un grillage,
- soit, pour les clôtures en limite séparative uniquement, d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1,8 mètres,

Ces clôtures peuvent être doublées ou non d'une haie vive d'essences locales variées.

Dans l'ensemble de la zone sont interdits :

- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les palissades en planche ou en tôle,
- les grillages peints ou plastifiés de couleur vive.

7 - Equipements liés aux énergies renouvelables

L'utilisation de capteurs solaires en mur trombe ou en toiture est autorisée à condition qu'ils soient parfaitement intégrés soit à la façade comme élément de composition, soit à la couverture de la toiture.

ARTICLE AUo 12 - STATIONNEMENT

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Constructions à usage d'habitation :

1 place pour 50 m² de surface de planchers avec un minimum de deux places par logement. Le long de la voie de desserte de la construction, sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale, chaque terrain support d'une construction doit comporter un parking privatif non clos, d'une capacité minimale de 2 places de stationnement.

Pour les logements locatifs aidés, il est exigé une place de stationnement par logement.

Constructions à usage de bureaux ou de services :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de planchers du bâtiment.

Constructions à usage de commerce :

La surface affectée au stationnement doit être égale à 60 % au moins de la surface de vente ou d'exposition.

Hôtels et restaurants :

- 1 place de stationnement par chambre,
- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

En outre, **dans le secteur AUoa**, les stationnements sont interdits en façade de la RD8, ils seront implantés à l'ouest des bâtiments.

ARTICLE AUo 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Une surface d'au moins 50% du terrain privatif doit faire l'objet de plantations (enherbement au minimum et arbres ou arbustes).
- Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 6 places.
- Dans les opérations d'ensemble, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 5 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération. (les dispositifs de rétention des eaux pluviales peuvent être compris dans ces 5% s'ils sont accessibles et enherbés.

ARTICLE AUo 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone non équipée, réservée pour une urbanisation future.

Elle comprend :

- un secteur AUe à vocation principale d'équipements collectifs,
- un secteur AUi à vocation d'activités économiques.

La zone est inconstructible et sa mise en œuvre n'est possible qu'à la seule initiative publique, après modification ou révision du P.L.U. et après augmentation de la capacité de traitement de la station d'épuration.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AU sauf stipulations contraires.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol exceptées celles prévues à l'article AU 2.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- L'aménagement des constructions existantes.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement de bâtiments existants.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Les constructions doivent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en recul des limites séparatives.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend deux secteurs particuliers :

- **secteur Aa, strictement protégé ;**
- **secteur Ah, de gestion du bâti en zone agricole ;**
- **secteur Ar, où des dispositifs de rétention des eaux pluviales sont obligatoires ;**

La zone est concernée par :

- **des secteurs de risques inondation identifiés dans le PPRN Inondation,**
- **des secteurs de risques inondation liés au ruissellement,**
- **des secteurs de risques incendie de forêt identifiés dans le PPR Incendie de Forêt.**
- **des secteurs de risques technologiques liés aux canalisations de transport de matières dangereuses.**

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone A sauf stipulations contraires.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A, **sont interdites** toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.

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

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur Aa, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- a) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les installations classées. L'exploitation agricole étant définie comme une unité économique d'une superficie au moins égale à la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée l'activité agricole définie par l'article L 311-1 du code rural.
- b) Les habitations et leurs annexes nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 250 m² de surface de planchers et à condition d'être implantées à proximité de l'exploitation. Les annexes doivent en outre être implantées à proximité immédiate du bâtiment principal. La limite de 250 m² ne s'applique pas en cas d'aménagement sans extension et sans changement de destination de bâtiments existants. En outre, les gîtes sont admis uniquement dans le cadre de bâtiments existants.

Les constructions mentionnées au a) et au b) ci-dessus, doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation et ce, sauf contraintes techniques ou réglementaires ou cas exceptionnel dûment justifié.

L'emplacement de la construction devra par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

- c) L'aménagement de camping lié à une exploitation agricole, dans la limite de 6 emplacements et à condition d'être implanté à proximité des bâtiments de l'exploitation.
- d) Les installations à caractère technique non destinées à l'accueil de personnes, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs notamment les dispositifs de rétention des eaux pluviales et dispositifs de lutte contre l'incendie, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone (les éoliennes sont autorisées uniquement si elles sont associées à une construction ;t les installations photovoltaïques sont autorisées uniquement sur des bâtiments existants ou nécessaires à l'exploitation agricole).

Dans le secteur Ah, sont en outre autorisés :

- L'aménagement et l'extension limitée à 33 % de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 250 m² de Surface de Planchers au total (existant + extension) ;
- L'aménagement et l'extension limitée à 33 % de la surface de plancher des bâtiments existants à usage d'activités artisanales ou de services dans la limite de 250 m² de Surface de Planchers au total (existant + extension) ;
- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes ce qui inclut notamment les piscines, les garages et les abris de jardin, sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m² de surface de plancher ;
- Le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique au titre de l'article L 123-3-1, il est toutefois limité à 250 m² de surface de planchers pour l'habitation.

Les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions 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.
- Si les constructions autorisées n'ont pas de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduisent à la destruction d'espaces boisés et agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ou représentent un risque de nuisances pour les ressources en eau.
- Si elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Dans le secteur Aa, sont seulement autorisés :

- les constructions liées aux dispositifs d'irrigation, sous réserve que leur surface de planchers soit inférieur ou égale à 12 m² ;
- les ouvrages ou constructions ainsi que les installations classées non destinées à l'accueil de personnes, nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux réseaux d'intérêt public, notamment les dispositifs de rétention des eaux pluviales et dispositifs de lutte contre l'incendie, sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité ou la salubrité publique (les éoliennes et installations photovoltaïques en dehors de celles associées à une construction, sont interdites).

Secteurs de risques :

Dans les secteurs de risques, toutes les occupations et utilisations du sol admises doivent en outre respecter les dispositions du titre II du présent règlement.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des RD 8, 117, 117a et 117b, les accès carrossables sont limités à un par propriété. Ils sont interdits quant le terrain est desservi par une autre voie.

Les accès doivent intégrer un parking privatif non clos en dehors de la voie publique.

Voirie :

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

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

En outre, **dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Incendies de forêt**, les voiries doivent avoir une bande roulante d'une largeur au moins égale à 5 mètres et les voies en impasse doivent disposer d'une zone de retournement.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

En l'absence de réseau, ou si le réseau est insuffisant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le tènement par un dispositif adapté au milieu récepteur selon l'avis des services responsables.

Dans le secteur Ar, les nouvelles constructions devront être équipées d'un dispositif de rétention des eaux de pluie présentant les caractéristiques suivantes :

- aménagement d'un bassin, puits, citerne ou autre, d'une contenance minimale de 15 m³ pour une surface imperméabilisée totale (toitures, terrasses, chemins goudronnés et autres) inférieure ou égale à 300 m² ;
- au-delà de 300 m² de surface imperméabilisée, la capacité de rétention sera augmentée de 10 m³ par tranche de 200 m² étanchés ;
- chaque système de rétention devra être équipé d'un dispositif de fuite, positionné au point bas, équivalent à un tuyau de diamètre 80 mm.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, la parcelle support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 4 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et extensions de bâtiments existants à condition de ne pas réduire le recul existant,

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Les constructions peuvent être édifiées soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en recul des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de ce point avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les aménagements et extensions de bâtiments existants à condition de ne pas réduire le recul existant,

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

Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 5 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 8 mètres.

La hauteur des autres constructions est limitée à 10 mètres sauf contrainte technique (par exemple cuves, silos, ...).

L'aménagement et l'extension sans surélévation d'un bâtiment existant dépassant cette hauteur sont admis.

Dans le secteur Aa, la hauteur à l'égout du toit des constructions liées aux dispositifs d'irrigation est limitée à 2,5 mètres.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

1 – Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

a) Implantation :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

b) Orientations :

Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler (constructions passives).

c) Volumes :

Les constructions seront de conception et de formes simples pour les constructions à usage d'habitation.

2 - Aspect général et façades

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
- Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites.
- Les couleurs tranchant sur la tonalité environnante : couleurs vives, saturées et brillantes (notamment) sont interdites. Des couleurs mates devront être utilisées de préférence.
- Les murs séparatifs et murs aveugles doivent être conçus dans les mêmes matériaux que les façades.

- La maçonnerie devra relever d'une certaine unité avec le bâti ancien voisin (pierres de pays apparentes ou enduits traditionnels).
- Les enduits de finition doivent être de couleur neutre et réalisés avec un mortier bâtard (sable + chaux + ciment blanc) et être de préférence grattés.
- Les façades en bois sont autorisées à condition que le bâtiment concerné réponde aux normes de la HQE¹ et qu'elles présentent un aspect lisse.
- L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes,
- Les volets seront de couleur monochrome.

3 – Ouvertures

Pour les habitations, elles devront être plus hautes que larges. A l'exception des baies de passage, le rapport de la hauteur sur la largeur des ouvertures doit être supérieur ou égal à 1,35.

4 – Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- les pentes de toiture seront comprises entre 27 et 30%, sauf pour les annexes inférieures à 20 m² d'emprise au sol dont les pentes de toiture seront comprises entre 15 et 30 %.
- les toitures seront couvertes de tuiles anciennes ou canal.
- les génoises seront préférablement réalisées à l'ancienne, avec deux rangs de tuiles Les génoises préfabriquées auront le même pas d'onde que la toiture.
- les ouvertures sont admises dans le plan du toit.

Pour des constructions intégrant les normes de la Haute qualité environnementale des toitures dérogeant à ces règles seront admises (type toiture végétalisée).

Dans le cas d'installation de panneaux solaire ou photovoltaïque en toiture, ceux-ci doivent être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente.

Détails de couverture :

- Ne pas introduire d'éléments étrangers à l'architecture locale (chiens assis, etc.....).
- Se référer aux pratiques et savoir-faire traditionnels et locaux.

Pour les autres constructions (agricole...) :

Les pentes de toiture seront comprises entre 20 et 30%.

La couleur des toitures devra permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.

Dans le cas d'installation de panneaux solaire ou photovoltaïque en toiture, ceux-ci doivent être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente.

5 – Annexes aux habitations

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale. Les annexes avec bardage bois ou en bois sont autorisées, à condition que leur face soit rabotée. Les annexes avec bardage métallique sont interdites ;

¹ HQE : Haute Qualité Environnementale

6 – Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

Les clôtures ne sont pas obligatoires, le cas échéant elles seront constituées d'une haie vive d'essences locales variées doublée ou non d'un grillage (sans mur ni mur-bahut).

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m (hors végétation).

Sont interdits :

- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les palissades en planche ou en tôle,
- les grillages peints ou plastifiés de couleur vive.

7 - Equipements liés aux énergies renouvelables

L'utilisation de capteurs solaires en mur trombe ou en toiture est autorisée à condition qu'ils soient parfaitement intégrés soit à la façade comme élément de composition, soit à la couverture de la toiture.

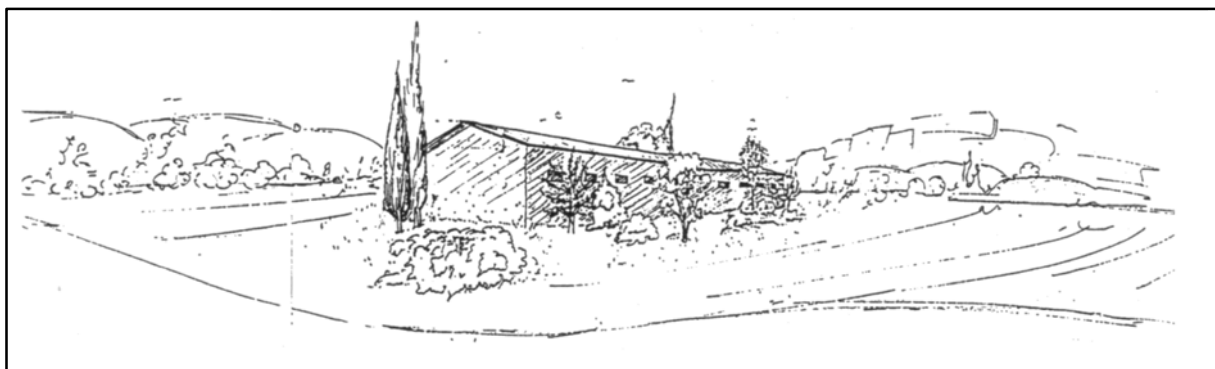
ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

- Des rideaux de végétation (essences locales à planter en bosquets) doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles (selon l'esprit du croquis ci-dessous).



- Les dépôts doivent être entourés d'une haie vive champêtre.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle et forestière 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 est concernée par :

- des secteurs de risques inondation identifiés dans le PPRN Inondation,
- des secteurs de risques inondation liés au ruissellement,
- des secteurs de risques incendie de forêt identifiés dans le PPR Incendie de Forêt.
- des secteurs de risques technologiques liés aux canalisations de transport de matières dangereuses.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone N sauf stipulations contraires.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

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

Dans l'ensemble de la zone, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les constructions à usage d'annexes dans la limite de 20 m² de surface au sol et de piscines à conditions qu'elles constituent un complément à une habitation existante et soient implantées à proximité immédiate.

- Les travaux suivants concernant les constructions existantes :
 - l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve que la surface de planchers totale après travaux soit inférieure ou égale à 250 m². En cas d'aménagement sans extension et sans changement de destination de bâtiments existants, la limite de 250 m² de surface de planchers ne s'applique pas,
 - Le changement de destination est admis dans la limite de 250 m² pour l'habitation et dans les limites du volume existant pour les autres usages (ces derniers ne devant pas générer de nuisances pour le voisinage) et à condition de ne pas concerner un bâtiment à ossature légère, à ossature métallique ou un bâtiment d'élevage industriel.

Secteurs de risques :

Dans les secteurs de risques, toutes les occupations et utilisations du sol admises doivent en outre respecter les dispositions du titre II du présent règlement.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie :

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

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation de déversement préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

En l'absence de réseau, ou si le réseau est insuffisant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol. L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau collectif.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur le tènement et adapté au milieu récepteur selon l'avis des services responsables.

Les constructions devront être équipées d'un dispositif de rétention des eaux de pluie présentant les caractéristiques suivantes :

- aménagement d'un bassin, puits, citerne, noue paysagée ou autre, d'une contenance minimale de 15 m³ pour une surface imperméabilisée totale (toitures, terrasses, chemins goudronnés et autres) inférieure ou égale à 300 m² ;
- au-delà de 300 m² de surface imperméabilisée, la capacité de rétention sera augmentée de 10 m³ par tranche de 200 m² étanchés ;
- chaque système de rétention devra être placé de manière à recevoir par gravité l'ensemble des eaux provenant des surfaces imperméabilisées et être équipé d'un dispositif de fuite équivalent à un tuyau de diamètre 80 mm, positionné au point bas du dispositif de rétention.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, la parcelle support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la nature du terrain et à la réglementation en vigueur.

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Cette règle n'est pas exigée :

- pour les aménagements et extensions de bâtiments existants à condition de ne pas réduire le recul existant,
- pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 2,5 mètres à l'égout de toiture et d'une longueur ne dépassant pas 8 mètres, qui peuvent être édifiées à l'alignement ou à l'intérieur de la marge de recul.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Clôtures :

à l'exception du décroché lié à la réalisation d'un parking privatif non clos, les clôtures en limite de terrain devront être implantées à l'alignement.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 5 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur maximum des constructions est limitée à 8 mètres.

L'aménagement et l'extension sans surélévation d'un bâtiment existant dépassant cette hauteur sont admis.

La hauteur des murs de clôture longeant les voies de desserte ou de transit ne doit pas être supérieure à 1,8 mètres par rapport au niveau de la chaussée.

La hauteur des murs de clôture ne longeant pas les voies de desserte ou de transit doit être inférieure ou égale à 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

1 – Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

a) Implantation :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

b) Orientations :

Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler (constructions passives).

c) Volumes :

Les constructions seront de conception et de formes simples pour les constructions à usage d'habitation.

2 - Aspect général et façades

- L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ...
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
- Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites.
- Les couleurs tranchant sur la tonalité environnante : couleurs vives, saturées et brillantes (notamment) sont interdites. Des couleurs mates devront être utilisées de préférence.
- Les murs séparatifs et murs aveugles doivent être conçus dans les mêmes matériaux que les façades.
- La maçonnerie devra relever d'une certaine unité avec le bâti ancien voisin (pierres de pays apparentes ou enduits traditionnels).
- Les enduits de finition doivent être de couleur neutre et réalisés avec un mortier bâtard (sable + chaux + ciment blanc) et être de préférence grattés.
- Les façades en bois sont autorisées à condition que le bâtiment concerné réponde aux normes de la HQE¹ et qu'elles présentent un aspect lisse.
- Les volets seront de couleur monochrome.

3 – Ouvertures

Elles devront être plus hautes que larges. A l'exception des baies de passage, le rapport de la hauteur sur la largeur des ouvertures doit être supérieur ou égal à 1,35.

4 – Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- les pentes de toiture seront comprises entre 27 et 30%, sauf pour les annexes inférieures à 20 m² d'emprise au sol dont les pentes de toiture seront comprises entre 15 et 30 %.
- les toitures seront couvertes de tuiles anciennes ou canal.
- les génoises seront préférablement réalisées à l'ancienne, avec deux rangs de tuiles Les génoises préfabriquées auront le même pas d'onde que la toiture.
- les ouvertures sont admises dans le plan du toit.

Pour des constructions intégrant les normes de la Haute qualité environnementale des toitures dérogeant à ces règles seront admises (type toiture végétalisée).

Dans le cas d'installation de panneaux solaire ou photovoltaïque en toiture, ceux-ci doivent être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente.

Détails de couverture :

- Ne pas introduire d'éléments étrangers à l'architecture locale (chiens assis, etc.....).
- Se référer aux pratiques et savoir-faire traditionnels et locaux.

¹ HQE : Haute Qualité Environnementale

5 – Annexes aux habitations

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale. Les annexes avec bardage bois ou en bois sont autorisées, à condition que leur face soit rabotée. Les annexes avec bardage métallique sont interdites ;

6 – Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

Les clôtures ne sont pas obligatoires, le cas échéant elles seront constituées d'une haie vive d'essences locales variées doublée ou non d'un grillage (sans mur ni mur-bahut). La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m (hors végétation).

Sont interdits :

- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les palissades en planche ou en tôle,
- les grillages peints ou plastifiés de couleur vive.

7 - Equipements liés aux énergies renouvelables

L'utilisation de capteurs solaires en mur trombe ou en toiture est autorisée à condition qu'ils soient parfaitement intégrés soit à la façade comme élément de composition, soit à la couverture de la toiture.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE VII - DEFINITIONS

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai.

Sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, ces travaux sont soumis :

- à déclaration préalable dans le cas où la superficie excède 100 m² et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),
- à permis d'aménager dans le cas où la superficie excède 2 ha et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils peuvent comporter de 10 à 49 unités, ces aménagements sont soumis à une déclaration préalable (article R.421-23 du code de l'urbanisme). Ils sont soumis à permis d'aménager pour les aires susceptibles de contenir au moins 50 unités (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme)

ALIGNEMENT

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

AMENAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

Les annexes sont réputées avoir la même destination que le bâtiment principal (article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

CARAVANE

Est considéré comme caravane, un véhicule terrestre habitable destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction et que le Code de la Route n'interdit pas de faire circuler.

CARRIERE

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux article 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

CHANGEMENT D'AFFECTATION

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc...) ainsi que des constructions privées de même nature.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux.

Entre 10 et 49 unités, ils sont soumis à déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),

Au-delà de 49 unités, ils sont soumis à permis d'aménager (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume hors œuvre du bâtiment.

ESPACE BOISE CLASSE

Voir annexe n° 1.

EMPLACEMENT RESERVE

Voir annexe n° 2.

EXTENSION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HAUTEUR

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

IMPASSE

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique. Une voie est considérée comme une impasse à partir de 60 mètres de longueur.

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1^{er} et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

PARCS D'ATTRACTIONS

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Ces installations sont soumises à permis d'aménager dans le cas où leur surface est supérieure à 2 ha.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre. Cette reconstruction est autorisée par l'article L. 111-3 du C.U. sauf si le PLU en dispose autrement.

REJET DES EAUX DE PISCINES

Article L.1331.10 du Code de la Santé Publique :

« Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

Cette participation s'ajoute à la perception des sommes pouvant être dues par les intéressés au titre des articles L. 1331-2, L. 1331-3, L. 1331-6 et L. 1331-7 ; les dispositions de l'article L. 1331-9 lui sont applicables. »

SURFACES DE PLANCHERS

Art. R. 112-2 : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades **après déduction** :

- 1° des surfaces correspondant à **l'épaisseur des murs** entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° des **vides et des trémies** afférentes aux **escaliers et ascenseurs** ;
- 3° des surfaces de plancher d'une **hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre** ;
- 4° des surfaces de plancher aménagées en vue du **stationnement des véhicules** motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° des surfaces de plancher des **combles non aménageables** ;
- 6° des surfaces de plancher des **locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle** au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° des surfaces de plancher **des caves ou des celliers**, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° d'une surface égale à **10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation** telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. ».

TITRE VIII - ANNEXES

Annexe 1 : Espaces boisés classés

Référence : Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les P.L.U. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Annexe 2 : Emplacements réservés

Référence : Article L 123-17 du Code de l'Urbanisme.

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer produisant les effets suivants : (voir tableau page suivante).

SCHEMA RECAPITULATIF DE LA PROCEDURE DE MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR

	0	1 an	2 ans
Le PROPRIETAIRE fait une mise en demeure d'acquérir, qu'il adresse au Maire de la commune	Il conclut un accord amiable avec le PROPRIETAIRE dans un délai maximum d'un an		
Le MAIRE accuse réception de la mise en demeure d'acquérir et la transmet au bénéficiaire de l'emplacement réservé	Acquisition de terrains		Le prix d'acquisition doit être payé dans un délai maximum de 2 ans à compter de la réception de la mise en demeure d'acquérir
Le Bénéficiaire répond à la mise en demeure différemment selon les cas :	Il abandonne l'emplacement réservé faisant l'objet de la mise en demeure d'acquérir		
	Modification ou révision du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé dans le délai d'un an		
	Il ne répond pas ou il ne peut conclure d'accord amiable avec le PROPRIETAIRE	Le PROPRIETAIRE ou le BENEFICIAIRE peuvent saisir le juge de l'expropriation	Transfert de la propriété
	La procédure de mise en demeure d'acquérir se poursuit	Si, 3 mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, le PROPRIETAIRE peut demander à l'autorité compétente la levée de l'emplacement réservé	
		Mise à jour du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé	