Commune de DEAUX

(Gard)

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Règlement

Elaboration PLU	15-05-2012	25-02-2016	21-07-2016	11-01-2017	5
Procédure	Prescription	Arrêt	Publication	Approbation	

l* |a|gence|a|ctions|t|erritoires

1 place de la Comédie
34 000 Montpellier
tél : 04 67 56 77 77
mail :lagence-at@lagence-at.com

SOMMAIRE

1. TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES 3

1.1. CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION 4

1.2. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS 4

1.3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 4

1.4. LES SECTEURS DE PROTECTION PARTICULIÈRE 5

1.5. ADAPTATIONS MINEURES 5

1.6. RAPPELS RÉGLEMENTAIRES 5

1.7. LES SANCTIONS 7

1.8. DISPOSITIONS DIVERSES 7

2. TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 9

2.1. CHAPITRE I - ZONE UA 10

2.2. CHAPITRE II - ZONE UB 14

2.3. CHAPITRE III - ZONE UC 21

2.4. CHAPITRE IV - ZONE UEP 27

2.5. CHAPITRE VI - ZONE UL 31

2.6. CHAPITRE VII - ZONE UZA 35

3. TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE 39

3.1. CHAPITRE I - ZONE AU 40

4. TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 47

4.1. CHAPITRE I - ZONE A 48

5. TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 53

5.1. CHAPITRE I - ZONE N 54

6. ANNEXE 1 - BÂTIMENTS IDENTIFIÉS ET REPÉRÉS OÙ LE CHANGEMENT DE DESTINATION EST AUTORISÉ 59

I. TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

I.1. CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Deaux (Gard).

I.2. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

- 1 - Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux Règles Générales d'Urbanisme définies au chapitre 1er du titre des règles générales d'aménagement et d'urbanisme du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, ainsi que les articles R.111-1-b et R. 111-21 hors ZPPAUP et PSMV.

- 2 - S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, nonobstant la mention «non réglementée» y figurant :

— a) Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols. La liste et la description de ces servitudes sont annexées au présent Plan Local d'Urbanisme.

— b) Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :

— les périmètres sensibles ;

— les zones d'intervention foncière ;

— les zones d'aménagement différé ;

— les secteurs sauvegardés ;

— les périmètres de restauration immobilière ;

— les périmètres de résorption de l'habitat insalubre.

— c) Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité : le code forestier, le code de l'environnement, le Règlement Sanitaire Départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, etc...

- 3 - Les constructions techniques soumises à réglementation particulière ne sont pas réglementées par le présent Plan Local d'Urbanisme.

I.3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones d'urbanisation future, en zones agricoles et en zones naturelles délimitées sur les documents graphiques.

☐ LES ZONES URBAINES ÉQUIPÉES IMMÉDIATEMENT CONSTRUCTIBLES

Zone **Ua** : correspondant à la zone urbaine de l'aérodrome

Zone **Ub** : correspondant à la zone urbaine du bourg ancien, avec le secteur **Ub1** dense et le secteur **Ub2** où les implantations sont plus discontinues

Zone **Uc** : correspondant à une urbanisation mixte à dominance d'habitat, avec un secteur **Uca** ou l'assainissement est individuel

Zone **Uep** : correspondant à des zones d'équipements publics et / ou à des constructions d'intérêt collectif

Zone **Ul** : correspondant à une zone de loisirs

Zone **Uza** : correspondant à une urbanisation d'activités, agricoles, artisanales et commerciales

☐ LES ZONES FUTURES D'URBANISATION

Zone **AU** : réservée à une urbanisation future mixte habitat et activités compatibles avec l'habitat uniquement

- **I-AU,** avec les secteurs **I-AU$_1$, I-AU$_2$, I-AU$_3$, I-AU$_4$** immédiatement ouverts à l'urbanisation

- **II-AU**, ouverts à l'urbanisation après modification du PLU, faute de réseaux suffisants, sous forme d'opération d'ensemble

☐ LES ZONES AGRICOLES

Zone **A** protégée en raison de son potentiel agricole, et secteur **Ap** protégé en raison de son intérêt paysager.

☐ LES ZONES NATURELLES

Zone **N** protégée en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysages.

Le Plan Local d'Urbanisme comprend en outre des emplacements réservés, des espaces boisés classés et des secteurs de protection particulière.

I.4. LES SECTEURS DE PROTECTION PARTICULIÈRE

Les documents graphiques font apparaître des secteurs de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique : toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

I.5. ADAPTATIONS MINEURES

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 (article L. 123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

I.6. RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

Il est rappelé que les constructions, aménagements et autres occupations du sol peuvent être soumis à autorisation au titre des droits des sols, conformément aux articles R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Rappel des principales règles (non exhaustif).

☐ SOUMIS À PERMIS DE CONSTRUIRE

Constructions nouvelles

Il précise, à cet égard, que la qualité de constructions peut être reconnue à un ouvrage ne comportant pas de fondations (C. urb., art. L. 421-1).

Le champ d'application du permis de construire est ainsi défini par défaut. Le code établit une liste exhaustive des constructions non soumises à permis de construire, c'est-à-dire celles qui sont :

— soit dispensées de toute formalité et dont la liste figure aux articles R*. 421-2 à R. 421-8-1 du code de l'urbanisme;

— soit assujetties à déclaration préalable par les articles R. 421-9 à R. 421-12 du code de l'urbanisme.

Les constructions qui ne sont pas répertoriées dans une des catégories ci-dessus tombent automatiquement dans le régime du permis de construire.

Travaux sur existant et changement de destination soumis à permis de construire

Les travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que les changements de destination de ces constructions sont, en principe, dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

— des travaux soumis à permis de construire dont la liste est fixée par les articles R*. 421-14 à R. 421-16 du code de l'urbanisme ;

— des travaux qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dont la liste est fixée par l'article R*. 421-17 du code de l'urbanisme.

Le code de l'urbanisme soumet toujours les travaux réalisés sur les constructions existantes à permis de construire lorsque la surface créée excède les 20 m^2. Ce n'est que par exception qu'il porte à 40 m2 de surface le seuil maximum d'exonération du permis de construire (au profit du régime déclaratif) pour les projets d'extension situés en zone urbaine dans les communes couvertes par un PLU ou document d'urbanisme en tenant lieu.

Sont soumis à permis de construire les travaux sui-

vants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparation ordinaires :

— les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 20 m2 ;

— dans les zones urbaines d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 40 m2. Toutefois, demeurent soumis à permis de construire les travaux ayant pour effet la création de plus de 20 m2 et d'au plus 40 m2 de surface de plancher ou d'emprise au sol, lorsque leur réalisation aurait pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà de l'un des seuils fixés à l'article R*. 431-2 ;

— les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations définies à l'article R*. 123-9.

Changement de destination

Les changements de destination visés par l'article R*. 123-9 du code de l'urbanisme, accompagnés ou non de travaux, sont soumis à tout le moins à déclaration préalable (C. urb., art. R*. 421-17, b) sinon à permis de construire (C. urb., art. R*. 421-14, c). Celui-ci est, en effet, nécessaire dans le cas où le changement de destination s'accompagne de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade d'un bâtiment. Une déclaration préalable sera suffisante pour les changements de destination sans travaux ou dès lors qu'il s'agira d'effectuer des travaux légers tels que de simples déplacements de cloisons, percements de murs intérieurs ou de planchers.

Dans les secteurs sauvegardés dont le PSMV est approuvé, sont soumis à permis de construire, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

— les travaux exécutés à l'intérieur des immeubles ou parties d'immeubles soumis à des servitudes particulières par le PSMV au titre de l'article L. 313-1, III, du code de l'urbanisme, lorsqu'ils ont pour objet ou pour effet de modifier la structure du bâtiment ou la répartition des volumes existants ;

— les travaux qui portent sur un élément que le PSMV a identifié, en application de l'article L. 151-19, du code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

Tous les travaux portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques sont soumis à permis de construire.

Seuls échappent à cette obligation les travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et les travaux dispensés de toute formalité pour des motifs de sécurité.

Soumis à permis d'aménager

Depuis le 1er octobre 2007, les régimes particuliers sont été supprimés en quasi-totalité pour laisser la place au permis d'aménager. Ce nouveau type d'autorisation d'urbanisme régit les projets d'installations et d'aménagement. Il se conjugue étroitement avec le régime de la déclaration préalable, cette dernière étant exigée pour les projets non soumis à permis d'aménager mais néanmoins trop conséquent pour ne pas pouvoir être dispensés de toute formalité.

La délivrance d'un permis d'aménager est notamment requise pour :

— certains lotissements et remembrements ;

— la création, le réaménagement ou l'agrandissement des terrains de camping, des parcs résidentiels de loisirs et des villages de vacances ;

— les parcs d'attraction, aires de jeux et de sport d'une superficie supérieure à 2 ha ;

— les golfs de plus de 25 ha ;

— les aires de stationnement des habitats de loisirs (caravanes, résidence mobile) de plus de 50 unités ;

— certains affouillements.

Dans les secteurs protégés, les aménagements et installations en principe soumis à déclaration préalable tombent dans le champ d'application du permis d'aménager. Sont notamment visés les projets situés en secteur sauvegardé quelle que soit leur importance (parc d'attraction, aires de jeux, golfs, aires de stationnement, etc.) ou en zone littorale (chemins piétonniers ou cyclables, aires de stationnement, etc.).

Soumis à déclaration préalable

Une déclaration préalable doit désormais être déposée pour les projets portant sur des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leur dimension, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis (C. urb., art. L.

421-4). Cette disposition, complétée par les articles R. 421-9 et s. du code de l'urbanisme, confère à ce régime déclaratif un domaine d'application beaucoup plus vaste que celui de l'ancienne déclaration de travaux. Il couvre, en effet, non seulement des travaux antérieurement soumis au régime d'exemption du permis de construire, mais encore des opérations relevant de régimes spéciaux aujourd'hui abrogés. Il en est ainsi pour :

— les clôtures ;

— certains aménagements dans les campings, les lotissements, les secteurs sauvegardés ou les zones de restauration immobilière ;

— une partie des aménagements antérieurement soumis au régime des installations et travaux divers et qui relèvent désormais de la déclaration préalable ou du permis d'aménager selon leur importance.

En dehors des secteurs sauvegardés et des sites classés, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable :

— les constructions dont soit l'emprise au sol, soit la surface de plancher est supérieure à 5 m2 et répondant aux critères cumulatifs suivants :

> une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à 12 m ;

> une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m2 ;

> une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m2 ;

— les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R*. 111-32, dont la surface de plancher est supérieure à 35 m2 ;

— les constructions répondant aux critères cumulatifs suivants :

> une hauteur au-dessus du sol supérieure à 12 m ;

> une emprise au sol inférieure ou égale à 5 m2 ;

> une surface de plancher inférieure ou égale à 5 m2 ;

— les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à 63 000 volts ;

— les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à 2 mètres ;

— les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m2 et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m ;

— les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre 1,80 m et 4 m, et dont la surface au sol n'excède pas 2 000 m2 sur une même unité foncière

— les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à 3 kW et dont la hauteur maximum au-dessus du sol peut dépasser 1,80 m ainsi que ceux dont la puissance crête est supérieure ou égale à 3 kW et inférieure ou égale à 250 kW quelle que soit leur hauteur;

— les fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie supérieure à 10 m2 et inférieure ou égale à 100 m2.

I.7. LES SANCTIONS

L'exécution des travaux en méconnaissance des règles peut entraîner :

— des sanctions pénales : le défaut d'obtention de permis ou de déclaration préalable est un délit (article L.480-4 nouveau du Code de l'Urbanisme).

— des mesures administratives : dans certains cas, l'administration peut ordonner l'interruption des travaux.

— des sanctions civiles : celui qui subit des préjudices du fait de l'implantation d'une construction peut en réclamer réparation, dans un délai de 5 ans.

Il est rappelé que le non respect du règlement, même pour des travaux non soumis à autorisation de droit de sol est sanctionnable (article L 160-1 du code de l'urbanisme).

I.8. DISPOSITIONS DIVERSES

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télé-

communications, ouvrages pour la sécurité publique...) et des voies de circulation (terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques) est autorisée, dans le respect des règles applicables du présent PLU.

Conformément à l'article L. 65-1 du code des P et T, il convient de faire élaguer les plantations et arbres gênant ou compromettant le fonctionnement des lignes de télécommunications.

Dans toutes les zones, toute demande de transformation de bâtiment existant ne peut pas avoir pour effet d'augmenter les conditions de non conformité.

Les demandes de permis de construire, inscrites dans le périmètre de protection des Monuments Historiques seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'ABF avant le dépôt du Permis de Construire.

☐ RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS APRÈS SINISTRE

La reconstruction des bâtiments sinistrés dans un délai de 10 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone.

II. TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

II.1. CHAPITRE I - ZONE UA

☐ CARACTÈRE DE LA ZONE

Elle recouvre le secteur de l'actuel aérodrome.

Une partie de la zone est concernée par une zone d'intérêt patrimonial. Pour toute utilisation ou occupation des sols, l'avis des services de la DRAC est requis.

Une partie de la zone est soumise au risque glissement de terrain.

II.1.1. SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- toutes constructions d'activité non liée à l'aérodrome ou à la filière aéronautique
- les constructions à usage d'habitation
- l'ouverture de carrière
- les caravanes isolées et les mobil-homes, les terrains de camping et de caravaning, les installations légères de loisirs
- les affouillements et exhaussements du sol d'un superficie de plus de cent mètres carrés d'un profondeur de plus de deux mètres.

Article Ua 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...), ainsi que les installations d'utilité publique ou d'intérêt général et les équipements nécessaires à leur fonctionnement.

II.1.2. SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article Ua 3 - Accès et voirie

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Conseil Général (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun accès direct sur Route Départementale ne pourra être autorisé.

En aucun cas ces chaussées ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Caractéristiques minimales pour les voies et accès à créer et qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :

- Largeur de chaussée, par sens de circulation : 3 mètres hors stationnement ;

— Force portante pour un véhicule de 160 kilo Newtons ;

— Rayon intérieur : 11 mètres ;

— Sur largeur S=15/R dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;

— Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètre de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;

— Pente inférieure à 15%.

Caractéristiques pour les voie et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres:

— Longueur minimale : 10 mètres ;

— Largeur : 4 mètres hors stationnement ;

— Pente inférieure à 10% ;

— Résistance au poinçonnement : 80 N/cm2 sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

☐ EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être desservie par une conduite de distribution publique, sous pression, de caractéristiques suffisantes, si l'objet de la construction le nécessite.

☐ EAUX USÉES

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

☐ EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

☐ ELECTRICITÉ ET TÉLÉPHONE

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est en retrait d'au moins huit mètres de la bordure de la voie.

En bordure de la RD131, le recul est porté à 35m de l'axe de la voie. En bordure des autres routes départementales, hors agglomération, le recul est de 15m de l'axe.

Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés avec un recul d'au moins trois mètres.

Article Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article Ua 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol maximale est de 0,5.

Article Ua 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment (point haut du bâtiment en toiture terrasse ou faîtage pour une pente de toiture), ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus. Les ouvrages de production d'énergie renouvelable sont à prendre en compte dans la hauteur totale.

La hauteur maximale des constructions est fixée à neuf mètres, sauf exception liée à la pré-existance d'un bâtiment de plus grande hauteur. Dans ce cas, la hauteur maximale est la hauteur du bâtiment existant.

Article Ua 11 - Aspect extérieur des Constructions

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments architecturaux, les enseignes, l'image de l'entreprise ou de l'activité sont autorisés sous réserve d'une intégration soignée dans le site et du respect des prescriptions architecturales définies dans le présent règlement et dans le plan d'aménagement et de développement durable.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviales, les antennes et les cables apparents en façade sont interdits.

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent être visibles du domaine public.

Les capteurs solaires ne peuvent être établis en superstructures sur les toitures. Il doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

☐ CLÔTURES

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

Elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale.

Les clôtures devront rester perméables pour la petite faune, en utilisant des mailles supérieures à 15 x 15 cm ou en comportant au niveau du sol des ouvertures ponctuelles 20 x 20 cm.

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

S'ils existent, les murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Article Ua 12 - Stationnement des Véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de vingt cinq mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces, hôtels et restaurants, bureaux et activités: une place par cinquante mètres carrés de surface de plancher ;
- habitations : une place par logement pour des logements de surface de plancher inférieure à 70m2; deux places par logement pour des logements de surface de plancher supérieure à 70m2.

Modalités d'application

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article Ua 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations et si nécessaire les clôtures.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées et entretenues. Elles représentent au moins un tiers de la superficie totale du terrain.

La densité des plantations doit être au minimum, pour cent mètres carrés d'espace végétalisé, de six arbres de haut jet.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour deux emplacements. Ces arbres sont répartis harmonieusement sur l'aire de stationnement.

Les essences d'arbres, arbustes, haies, massifs doivent être choisies dans les espèces locales. Les essences allergènes sont à proscrire et les cyprès devront être strictement limités.

II.1.3. SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Ua 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Sans objet.

Article Ua 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit respecter à minima la norme RT2012, classement selon la destination du bâtiment.

☐ APPORTS SOLAIRES

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages.

L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord.

Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation Nord / Sud est privilégiée à l'orientation Est-Ouest.

Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud.

Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

Article Ua 16 - Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

La desserte interne de réseau de communication électronique devra être assurée, par tout moyen nécessaire (filaire ou autre).

II.2. CHAPITRE II - ZONE UB

☐ CARACTÈRE DE LA ZONE

Elle recouvre le centre ancien du village, où les constructions ont été réalisées en ordre continu dense. La réglementation mise en place vise à favoriser la conservation de son caractère.

Elle comprend deux secteurs :

- **Ub1** : partie la plus dense du village

- **Ub2** : partie ancienne du village, mais avec des implantations plus diffuses, moins denses.

Une partie de la zone du village est concernée par la protection des terrains cultivés visant à conserver les parcs urbains et où toute construction est donc interdite.

Des éléments du patrimoine culturel ou au titre des continuités écologiques à préserver au titre des articles L15119 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur les plans de zonage.

II.2.1. SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

— les constructions à usage d'industrie ;

— les constructions à usage d'entrepôt ;

— les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière, sauf celles admises à l'article 2 ;

— les bâtiments destinés à l'élevage ;

— les caravanes isolées et les mobil-homes, les terrains de camping et de caravaning, les installations légères de loisirs

— l'ouverture de carrière ;

— les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres ;

— les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;

— les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;

— les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles à usage d'exploitation agricole ou forestière.

Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

L'extension limitée de bâtiments agricoles est autorisée sous réserve de l'existence de l'exploitation agricole à la date d'approbation du PLU, et dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre de l'article L123-15 du Code de l'Urbanisme ont identifiés sur les plans de zonage. Leur destruction ou transformation est interdite; leur mise en valeur dans leur intégrité physique et patrimoniale est obligatoire.

Les coupes ou abattages d'arbres, ainsi que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, devront être précédés d'une déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, alinéas g et h.

II.2.2. SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article Ub 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences

de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries nouvelles ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie ou de la sécurité, un accès sur la route départementale pourra être admis, après l'obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Général. Les accès devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou les opérations d'ensemble.

Caractéristiques minimales pour les voies et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, pour des habitations des 1ère et/ou 2ème famille (lotissements habitations individuelles ou en groupe) :

- Largeur minimale de la bande de roulement : 3 mètres hors stationnement pour voie sens unique et 5 mètres pour double sens ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kilo Newtons (kN sur l'essieu avant et 90 kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 9 mètres ;
- Sur largeur S=12,2/R dans les virages dont le rayon es inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètre de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15%.

Caractéristiques pour les voie et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les habitations de 2ème famille collectif:

- Largueur minimale de la bande de roulement : 3 mètres en sens unique hors stationnement ou 6 mètres à double sens ;
- Pente inférieure à 15% ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kilo Newtons (kN sur l'essieu avant et 90 kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur S=15/R dans les virages dont le rayon es inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètre de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres.

Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

☐ EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

☐ EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

En ce qui concerne les activités métiers de bouche, est interdite, l'introduction dans les égouts de toute matière solide, liquide ou gazeuse susceptible d'être la cause :

- d'un danger pour le personnel d'exploitation ou pour les habitants des constructions raccordées au système de collecte,
- d'une dégradation des ouvrages d'assainissement et de

traitement,

— d'une gêne dans leur fonctionnement.

Les rejets directs d'activités polluantes dans le réseau sont donc interdits.

☐ EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain d'assiette, et les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

Le branchement pluvial au réseau d'assainissement est strictement interdit.

Tout projet doit tenir des écoulements préexistants des eaux pluviales depuis les espaces attenants. Le projet ne doit pas permettre l'envoi des eaux pluviales du domaine public vers le fond voisin, et si besoin, doit tout mettre en œuvre pour le dévoiement de ces eaux.

☐ ELECTRICITÉ ET TÉLÉPHONE

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

Article Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementées.

Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

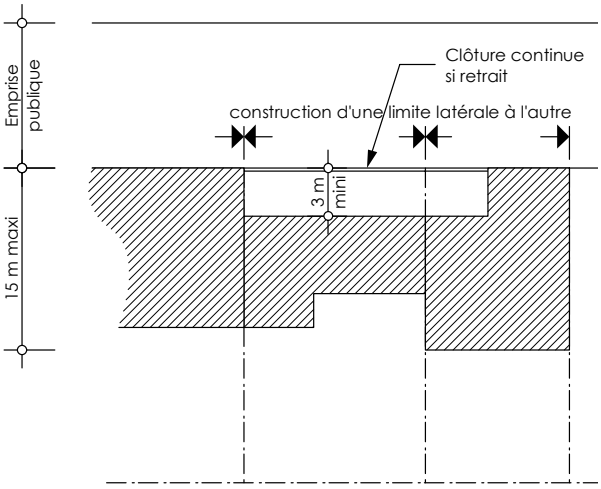
L'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique existante ou projetée est soit sur l'alignement ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en retrait d'au moins trois mètres. (voir schéma article Ub7)

Si le bâtiment est en retrait, une clôture continue, formée d'un mur ou d'un muret surmonté d'une grille rigide, dans l'alignement, est obligatoire. La hauteur totale de la clôture est de deux mètres maximum.

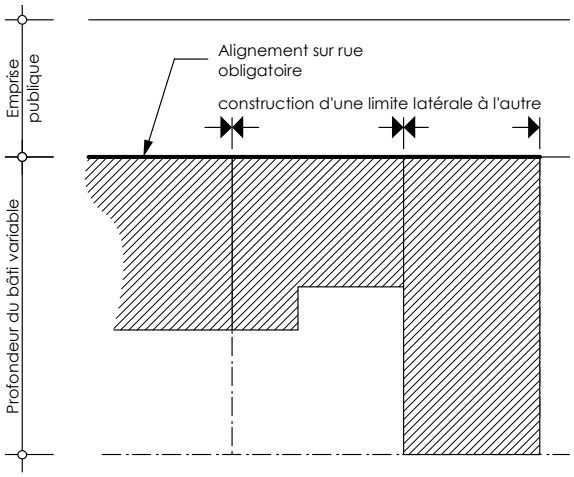
Les façades des nouvelles constructions après démolition devront obligatoirement respecter les règles ci-dessus, selon le secteur dans lequel elles se situent. Cet alignement pourra donc, selon le cas, être différent de l'alignement d'origine.

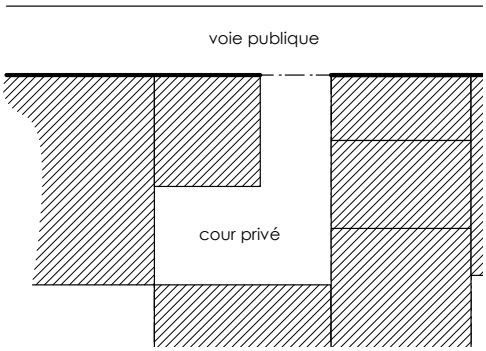
Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul d'au moins trois mètres.



cas général

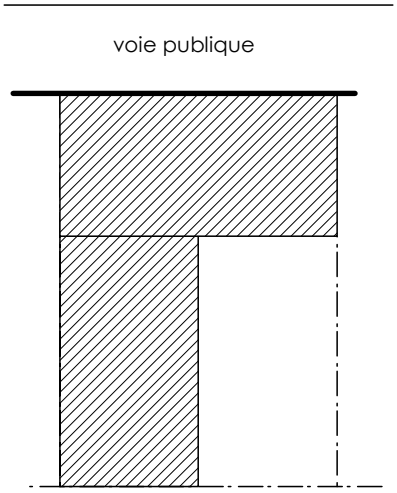




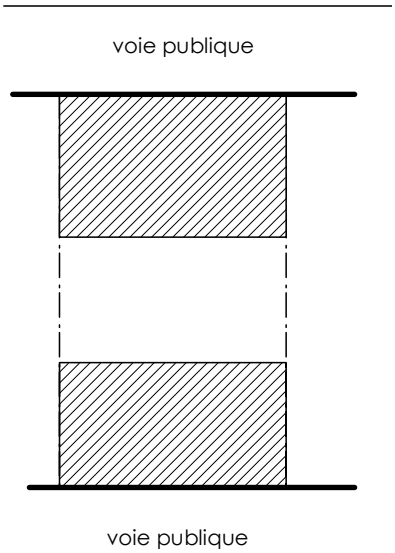
cas spécifique des cours intérieures

Article Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sauf dans le cas spécifique de positionnement entre plusieurs voies publiques, les constructions sont obligatoirement accolées.



cas général



cas spécifique de constructions entre deux voies publiques

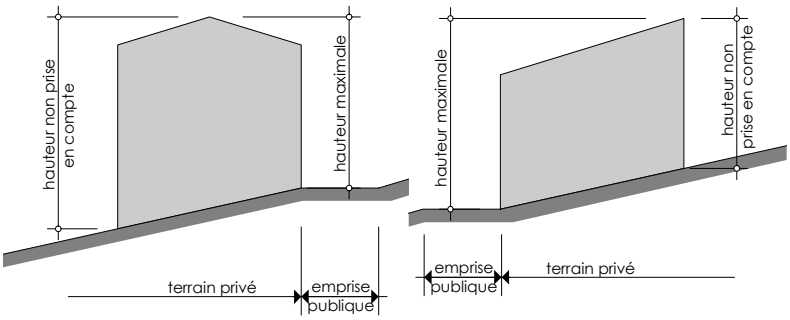
Article Ub 9 - Emprise au sol

En Ub1, l'emprise au sol maximale est de 1.

En Ub2, l'emprise au sol maximale est de 0,5.

Article Ub 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du niveau du terrain naturel en façade sur rue (publique ou privée) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus. Dans les cas de terrain pentu, seule la plus grande des hauteurs sur voie publique ou privée est à considérer. La hauteur sur fond privée n'est pas à considérer.



La hauteur maximale des constructions est fixée à la plus grande hauteur des constructions existants de l'îlot, sans pouvoir dépasser 3 niveaux (RDC + 2).

Article Ub 11 - Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

couvertures, toitures :

Les couvertures seront à une ou deux pentes, n'excédant pas 35%.

Les terrasses et les « tropéziennes » sont autorisées mais n'excédant pas un tiers de la surface de la toiture et le garde-corps de la terrasse sera uniquement en mur plein. Les terrasses et tropéziennes doivent s'intégrer dans l'esthétique des façades environnantes.

Les chiens assis sont interdits.

Les fenêtres de toit, lucarnes, verrières et tabatières peuvent être autorisées.

Les dispositifs d'éclairement situés dans le plan de toiture sont autorisés.

Les capteurs solaires seront intégrés aux pans de toiture, et non visibles depuis les espaces publics.

Hormis la dérogation des énergies renouvelables, les couvertures seront réalisées en tuile canal de terre cuite.

Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi.

Les corniches anciennes seront restaurées et les corniches nouvelles seront reconstituées en pierre ou mortier de pierre type réhabilitation ou similaire.

Les génoises seront conservées et les nouvelles génoises seront conforme à l'environnement proche.

Les souches nouvelles seront enduites et, de préférence, surmontées d'un chaperon en tuiles.

Les dispositions ci-dessus sur les toitures ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

Façades

Les façades (pierre, béton, brique,...) seront enduites au mortier de chaux ou produits façades à base chaux, en favorisant des sables locaux, finition lissé ou taloché fin ou à « pierre-vue ». Les façades en pierre pourrons être mis en valeur en reprenant les joint des pierre sans faire d'enduit.

Les peintures peuvent éventuellement être acceptées, si elles respectent l'aspect environnant des constructions.

Tous les éléments existants de qualité caractéristiques du bâti ancien seront conservés (tuiles de couvert, corniches, génoises, maçonnerie de façade en pierre de taille ou de blocage, même partielle, bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements, baies, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie).

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes apparents, ou paraboles en façade sont interdits.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Percements et menuiseries

Les baies anciennes seront conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées.

Les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnancement des baies anciennes.

Peuvent être admises les menuiseries acier, aluminium laqué et PVC, mais celles-ci doivent respecter des couleurs proches des couleurs anciennement utilisées.

Le vitrage à plein jour est toléré uniquement sur les baies médiévales, les croisées et les galeries d'attique.

Les volets basculants ou roulants sont interdits.

☐ LES ÉLÉMENTS RAJOUTÉS

Commerces, enseignes, vitrines

Les façades commerciales et enseignes ne sont autorisées que sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les aménagements des façades commerciales seront contenues dans les ouvertures anciennes ou créées, et en retrait du nu de la façade.

Une enseigne drapeau et une enseigne plaquée sont autorisées par commerce.

Capteurs solaires, blocs de climatisation, paraboles,... :

Les blocs de climatiseur, les paraboles ou tout autre élément rajouté en superstructure sont interdits. Les blocs de climatiseur doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet.

Les capteurs solaires et les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Ils ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures.

Clôtures

Sur les limites avec le domaine public, ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, les clôtures seront soit :

- en maçonnerie de pierre sèche ou de blocage, d'une hauteur de deux mètres;
- un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale.

Les murets de clôture seront obligatoirement enduits selon les mêmes règles que pour les façades.

Sur les limites séparatives, les clôtures ne doivent pas excéder deux mètres de hauteur. Elles sont constituées:

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale.

Leur aspect doit être harmonisé avec leur environnement. Ils doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

Préalablement à la réalisation autorisée de clôture le long d'une route départementale, un arrêté d'alignement devra être sollicité auprès du Conseil Général. Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

Article Ub 12 - Stationnement des véhicules

Il est exigé :

- En Ub1, pour les réhabilitations d'un logement unique déjà existant : pas d'obligation
- En Ub1, pour les changements de destination en vue de création de logements nouveaux, ou pour toute réhabilitation de deux logements ou plus : une place de stationnement par logement.
- En Ub2 : deux places par logement sur la partie privée + une place par logement sur l'extérieur de la clôture (pour permettre le stationnement sécurisé en dehors de la voie publique).

Une dérogation à cette obligation de stationnement peut-être accordée s'il est fait démonstration que le stationnement est techniquement impossible à réaliser. Les critères de surcoûts ne peuvent pas être pris en compte.

Article Ub 13 - Espaces libres et plantations

Les végétaux bordant le domaine public et les fonds voisins ne devront présenter aucun risque pour la santé humaine : non toxique, non cassante et blessante,...

Doivent être préservés ou restaurés au titre des articles L151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les éléments patrimoniaux, écologiques et paysagers identifiés sur le plan de zonage et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU (sous réserve que cette identification soit reportée sur les pièces du PLU) :

Le petit patrimoine : les calvaires, les croix, les fontaines et bassins, les puits, les murs en pierres sèches, les mazets en pierre, les noues, béals et martelières.

Les continuités écologiques : les arbres isolés, boisements linéaires, ripisylves, haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement, les fossés, noues, roubines, mares, marais, roselières et zones humides.

Les essences allergènes sont à proscrire et les cyprès devront être strictement limités.

II.2.3. SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Ub 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

Sans objet.

Article Ub 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit respecter à minima la norme RT2012.

☐ APPORTS SOLAIRES

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages.

L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord.

Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation Nord / Sud est privilégiée à l'orientation Est-Ouest.

Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud.

Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

Article UA 16 - Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

La desserte interne de réseau de communication électronique devra être assurée, par tout moyen nécessaire (filaire ou autre).

II.3. CHAPITRE III - ZONE UC

☐ CARACTÈRE DE LA ZONE

Elle recouvre les zones d'urbanisation mixte où se mêlent habitat et activités, principalement réalisées sous forme d'habitat individuel.

Elle comprend un **secteur Uca** où l'assainissement est autonome, en l'absence de réseau collectif d'assainissement.

Des éléments du patrimoine culturel ou au titre des continuités écologiques à préserver au titre des articles L15119 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur les plans de zonage.

Une partie de la zone est touchée par un risque d'inondation.

Une partie de la zone est touchée par le risque feu de forêt et à ce titre est soumise aux obligations relatives aux débroussaillement.

II.3.1. SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article Uc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'industrie ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière (sauf extension limitée de l'existant, conformément à l'article 2) ;
- les caravanes isolées et les mobil-homes, les terrains de camping et de caravaning, les installations légères de loisirs
- l'ouverture de carrière ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- les bâtiments destinés à l'élevage ;
- les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

Article Uc 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Ce secteur est partiellement soumis au risque inondation. Dans ces zones, tout projet devra respecter le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) en vigueur.

L'extension limitée de bâtiments agricoles est autorisée sous réserve de l'existence de l'exploitation agricole à la date d'approbation du PLU : cette extension sera au maximum de 20% de l'emprise au sol à la date d'approbation du PLU, et ne sera possible qu'une seule et unique fois.

Des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme ont identifiés sur les plans de zonage. Leur destruction ou transformation est interdite; leur mise en valeur dans leur intégrité physique et patrimoniale est obligatoire.

Les coupes ou abattages d'arbres, ainsi que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, devront être précédés d'une déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, alinéas g et h.

II.3.2. SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article Uc 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéris-

tiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries nouvelles ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie ou de la sécurité, un accès sur la route départementale pourra être admis, après l'obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Général. Les accès devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou les opérations d'ensemble.

Caractéristiques minimales pour les voies et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, pour des habitations des 1ère et/ou 2ème famille (lotissements habitations individuelles ou en groupe) :

- Largeur minimale de la bande de roulement : 3 mètres hors stationnement pour voie sens unique et 5 mètres pour double sens ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kilo Newtons (kN sur l'essieu avant et 90 kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 9 mètres ;
- Sur largeur S=12,2/R dans les virages dont le rayon es inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètre de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15%.

Caractéristiques pour les voie et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les habitations de 2ème famille collectif:

- Largueur minimale de la bande de roulement : 3 mètres en sens unique hors stationnement ou 6 mètres à double sens ;
- Pente inférieure à 15% ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kilo Newtons (kN sur l'essieu avant et 90 kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur S=15/R dans les virages dont le rayon es inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètre de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;

☐ PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIÉTONNIERS

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

Article Uc 4 - desserte par les réseaux

☐ EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

☐ EAUX USÉES

En Uc, toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement

En Uca, si le réseau existe à proximité le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Si le réseau est inexistant, l'assainissement autonome est autorisé.

☐ EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant, s'il existe à proximité.

Tout projet doit tenir des écoulements préexistants des eaux pluviales depuis les espaces attenants. Le projet ne doit pas permettre l'envoi des eaux pluviales du domaine public vers le fond voisin, et si besoin, doit tout mettre en œuvre pour le dévoiement de ces eaux.

☐ ELECTRICITÉ ET TÉLÉPHONE

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

Article Uc 5 - caractéristiques des terrains

Non réglementées.

Article Uc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation de toute construction par rapport à la voie publique est obligatoire de 8 mètres minimum de l'axe de la voie.

Article Uc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments peuvent être implantés en limite de propriété ou avec un recul au moins égal à deux mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à deux mètres (2m).

Article Uc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

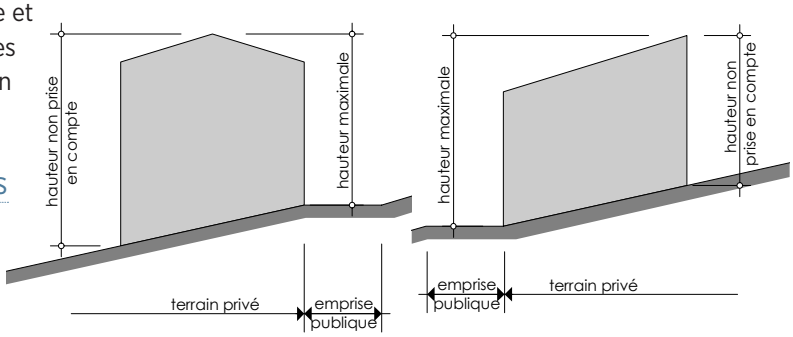
Article Uc 9 - Emprise au sol

En Uc, l'emprise au sol maximale est de 0,5.

En Uca, l'emprise au sol maximale est de 0,2.

Article Uc 10 - Hauteur des constructions

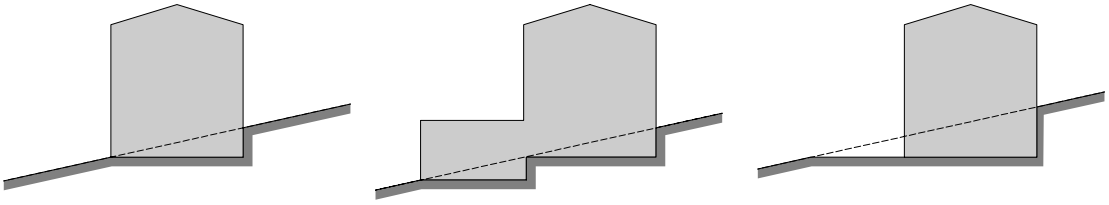
La hauteur des constructions est comptée à partir du niveau du terrain naturel en façade sur rue (publique ou privée) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus. Dans les cas de terrain pentu, seule la plus grande des hauteurs sur voie publique ou privée est à considérer. La hauteur sur fond privée n'est pas à considérer.



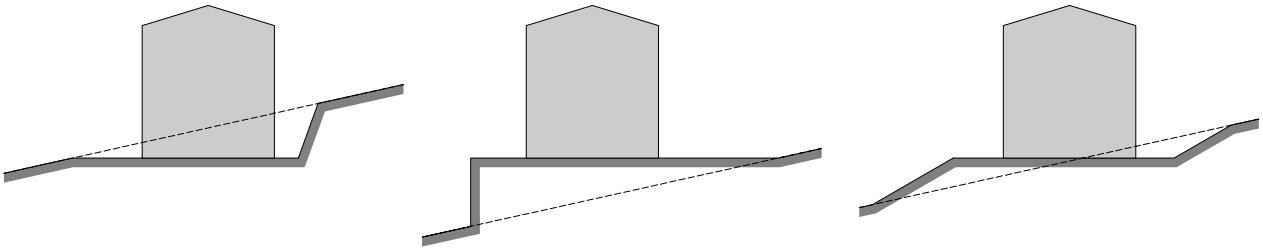
La hauteur maximale des constructions est fixée à 7m à l'égoût, ou 9 mètres hors tout et le nombre de niveaux à RDC + 1 (soit 2 niveaux maximum).

Article Uc 11 - Aspect extérieur des constructions

PRINCIPES AUTORISES
remblais ou déblais minimisés par rapport au volume de la construction



PRINCIPES NON AUTORISES
remblais ou déblais trop importants



Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

La construction doit respecter la topographie du site et les déblais et remblais doivent être limités au maximum.

Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.

L'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont bienvenus.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition, elles sont conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les canalisations, autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent être visibles ni du domaine public ni des fonds voisins.

Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques) ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Il doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Ils peuvent couvrir partiellement ou en totalité la toiture.

Les toitures auront une pente maximale de 30 à 45 %.

Les toitures terrasses sont autorisées sur un maximum d'un tiers de la surface de la toiture. Les toitures terrasses inaccessibles sont végétalisées.

L'usage du bois, en façade comme pour tout autre élément de la construction, est autorisé, partiellement ou en totalité.

Le sens des faîtages et l'orientation générale du bâtiment doivent être parallèles aux courbes de niveaux.

La volumétrie des constructions doit être simple, en référence aux constructions traditionnelles locales.

Les toitures seront à maximum quatre pentes, avec couvertures en tuile canal de terre cuite.

Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi.

Les tuiles canal seront de préférence de réemploi.

Les façades (béton, brique,...) seront enduites au mortier de chaux ou produits façades à base chaux, en favorisant des sables locaux, finition lissé ou taloché fin ou à « pierre-vue ». Les monocouches sont autorisés.

La teinte blanche et les couleurs vives sont interdites en façade et toiture, sur tout type de support.

Les éléments architecturaux, les enseignes, l'image de l'entreprise ou de l'activité ne sont autorisés que sous réserve d'une intégration soignée dans le site et du respect des prescriptions architecturales définies dans le présent règlement.

☐ CLÔTURES

Elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule (sans limitation de hauteur)
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale, hauteur maximale de 1,80m
- soit d'un soubassement bâti surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale, hauteur maximale totale 1,80m. Le soubassement doit rester hydrauliquement perméable. Il doit représenter 1/3 de la hauteur totale de la clôture, avec un maximum de 60cm. Le rapport 1/3 soubassement, 2/3 grillage doit impérativement être respecté, et ce même pour des hauteurs inférieures au maximum autorisé de 1,80m.

Les clôtures devront rester perméables pour la petite faune, en utilisant des mailles supérieures à 15 x 15 cm ou en comportant au niveau du sol des ouvertures ponctuelles 20 x 20 cm.

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

S'ils existent, les murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Les équipements publics peuvent déroger aux règles ci-dessus édictées sur les clôtures (murs possibles pour le cimetière, par exemple).

Article Uc 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces, hôtels et restaurants, bureaux et activités: une place par cinquante mètres carrés de surface de plancher ;
- habitations : deux places par logement sur la partie privée + une place par logement sur l'extérieur de la clôture (pour permettre le stationnement sécurisé en dehors de la voie publique).

Modalités d'application

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article Uc 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées et entretenues. Elles représentent au moins un tiers de la superficie totale du terrain.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées. Les essences allergènes sont à proscrire et les cyprès devront être strictement limités.

Les végétaux bordant le domaine public et les fonds voisins ne devront présenter aucun risque pour la san-

té humaine : non toxique, non cassante et blessante,...

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par cent mètres carrés.

Les arbres existants doivent être autant que possible conservés. Si un arbre doit être supprimé, il sera remplacé par deux sujets de même développement en taille adulte.

Doivent être préservés ou restaurés au titre des articles L151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les éléments patrimoniaux, écologiques et paysagers identifiés sur le plan de zonage et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU (sous réserve que cette identification soit reportée sur les pièces du PLU) :

- Le petit patrimoine : les calvaires, les croix, les fontaines et bassins, les puits, les murs en pierres sèches, les mazets en pierre, les noues, béals et martelières.

- Les continuités écologiques : les arbres isolés, boisements linéaires, ripisylves, haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement, les fossés, noues, roubines, mares, marais, roselières et zones humides.

II.3.3. SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Uc 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

Sans objet.

Article Uc 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit respecter à minima la norme RT2012.

Pour pouvoir bénéficier du dépassement de la hauteur maximale de 20% prévu à l'article L. 128-1 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que la construction projetée respecte les critères de performance énergétique définis par le label « haute performance énergétique » mentionné à l'article R. 111-20 du présent code ou s'engager à installer des équipements de production d'énergie renouvelable de nature à couvrir une part minimale de la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment au sens du même article R. 111-20.

☐ APPORTS SOLAIRES

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages.

L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord.

Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation Nord / Sud est privilégiée à l'orientation Est-Ouest.

Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud.

Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

Article Uc 16 - Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

La desserte interne de réseau de communication électronique devra être assurée, par tout moyen nécessaire (filaire ou autre).

II.4. CHAPITRE IV - ZONE UEP

☐ CARACTÈRE DE LA ZONE

C'est une zone destinée à des équipements publics.

Des dérogations mineures aux articles 3 à 14 sont autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par l'objet même de l'équipement public projeté.

Des éléments du patrimoine culturel ou au titre des continuités écologiques à préserver au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur les plans de zonage.

Une partie de la zone est touchée par le risque d'inondation.

II.4.1. SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article Uep 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'industrie ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions à usage d'habitat ;
- les constructions à usage de bureaux ;
- les constructions à usage de commerces ;
- les constructions à usage d'artisanat ;
- les caravanes isolées et les mobil-homes, les terrains de camping et de caravaning, les installations légères de loisirs
- l'ouverture de carrière ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'un superficie de plus de cent mètres carrés d'un profondeur de plus de deux mètres ;
- les bâtiments destinés à l'élevage ;
- les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf si elles sont liées à un équipement public.

Article Uep 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Ce secteur est partiellement soumis au risque inondation. Dans ces zones, tout projet devra respecter le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) en vigueur.

II.4.2. SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article Uep 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries nouvelles ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie ou de la sécurité, un accès sur la route départementale pourra être admis, après l'obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Général. Les accès devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou les opérations d'ensemble.

Caractéristiques minimales pour les voies et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à adapter en fonction de l'équipement public et de son classement.

Article Uep 4 - Desserte par les réseaux

☐ EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

☐ EAUX USÉES

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

☐ EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

Tout projet doit tenir des écoulements préexistants des eaux pluviales depuis les espaces attenants. Le projet ne doit pas permettre l'envoi des eaux pluviales du domaine public vers le fond voisin, et si besoin, doit tout mettre en œuvre pour le dévoiement de ces eaux.

☐ ELECTRICITÉ ET TÉLÉPHONE

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

Article Uep 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementées.

Article Uep 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est soit sur l'alignement ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en retrait d'au moins trois mètres.

En bordure de la RD131, le recul est porté à 35m de l'axe de la voie. En bordure des autres routes départementales, hors agglomération, le recul est de 15m de l'axe.

Article Uep 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives est soit sur l'alignement, soit en retrait d'au moins trois mètres.

Article Uep 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article Uep 9 - Emprise au sol

Non réglementée.

Article Uep 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du niveau du terrain naturel en façade sur rue (publique ou privée) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus. Dans les cas de terrain pentu, seule la plus grande des hauteurs sur voie publique ou privée est à considérer. La hauteur sur fond privée n'est pas à considérer. En Uep, la hauteur maximale des constructions est fixée à douze mètres.

Article Uep 11 - Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compa-

tible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Pour un ravalement, ou une rénovation sans modification notable ni changement de destination, d'une construction existante, les façades doivent être traitées dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et techniques propres.

L'architecture contemporaine, l'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont bienvenus.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

Les travaux, installations et aménagements, tels que définis supra, devront être précédés d'une déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, alinéas g et h.

☐ CLÔTURES

Elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule (sans limitation de hauteur)
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale, hauteur maximale de 1,80m
- soit d'un soubassement bâti surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale, hauteur maximale totale 1,80m. Le soubassement doit rester hydrauliquement perméable. Il doit représenter 1/3 de la hauteur totale de la clôture, avec un maximum de 60cm. Le rapport 1/3 soubassement, 2/3 grillage doit impérativement être respecté, et ce même pour des hauteurs inférieures au maximum autorisé de 1,80m.

Les clôtures devront rester perméables pour la petite faune, en utilisant des mailles supérieures à 15 x 15 cm ou en comportant au niveau du sol des ouvertures ponctuelles 20 x 20 cm.

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

S'ils existent, les murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Selon les besoins de l'équipement public, il peut être dérogé aux règles sur les clôtures.

Article Uep 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de vingt cinq mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Article Uep 13 - Espaces libres et plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de services sont obligatoirement végétalisées. Elles représentent au moins un tiers de la superficie totale du terrain. L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

La densité des plantations doit être au minimum, pour cent mètres carrés d'espace végétalisé, de six arbres de haut jet.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour deux emplacements. Ces arbres sont répartis harmonieusement sur l'aire de stationnement.

Les essences d'arbres, arbustes, haies, massifs doivent être choisies dans les espèces locales. Les essences allergènes sont à proscrire et les cyprès devront être strictement limités.

Les végétaux bordant le domaine public et les fonds voisins ne devront présenter aucun risque pour la santé humaine : non toxique, non cassante et blessante,...

Doivent être préservés ou restaurés au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, les éléments patrimoniaux, écologiques et paysagers identifiés sur le plan de zonage et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU (sous réserve que cette identification soit reportée sur les pièces du PLU) :

Le petit patrimoine : les calvaires, les croix, les fontaines et bassins, les puits, les murs en pierres sèches, les mazets en pierre, les noues, béals et martelières.

Les continuités écologiques : les arbres isolés, boisements linéaires, ripisylves, haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement, les fossés, noues, roubines, mares, marais, roselières et zones humides.

Les travaux, installations et aménagements, tels que définis supra, devront être précédés d'une déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, alinéas g et h.

II.4.3. SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Uep 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

Sans objet.

Article Uep 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

En Uep, toute construction doit respecter à minima la norme RT2012.

☐ APPORTS SOLAIRES

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages.

L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord.

Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation Nord / Sud est privilégiée à l'orientation Est-Ouest.

Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud.

Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

Article Uep 16 - Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

En Uep, la desserte interne de réseau de communication électronique devra être assurée, par tout moyen nécessaire (filaire ou autre).

II.5. CHAPITRE VI - ZONE UL

☐ CARACTÈRE DE LA ZONE

Elle recouvre le secteur des loisirs, le long de la route départementale, extérieur au village.

II.5.1. SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- toutes constructions d'activité non liée aux activités de loisirs, hébergement ou équipements sportifs et ludiques
- les constructions à usage d'habitation autre que celles admises dans l'article 2
- l'ouverture de carrière
- les caravanes isolées et les mobil-homes, les terrains de camping et de caravaning, les installations légères de loisirs
- les affouillements et exhaussements du sol d'un superficie de plus de cent mètres carrés d'un profondeur de plus de deux mètres.

Article UI 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont liées et nécessaires aux activités et si elles sont intégrées dans la volumétrie des bâtiments d'activités.

Hormis pour les ICPE soumises à leur propre réglementation, toutes les autres activités devront satisfaire aux disposition du décret du 31 août 2006 et de l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2008 tous deux relatifs à la lutte contre les bruits de voisinage.

En outre, conformément à l'article R.571-29 du code de l'environnement, en cas de diffusion de musique amplifiée, l'exploitant est tenu de faire réaliser une étude d'impact des nuisances sonores (EINS) par un professionnel qualifié.

II.5.2. SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UI 3 - Accès et voirie

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Conseil Général (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun accès direct sur Route Départementale ne pourra être autorisé.

En aucun cas ces chaussées ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Caractéristiques minimales pour les voies et accès à créer et qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :

— Largeur de chaussée, par sens de circulation : 3 mètres hors stationnement ;

— Force portante pour un véhicule de 160 kilo Newtons ;

— Rayon intérieur : 11 mètres ;

— Sur largeur S=15/R dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;

— Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètre de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;

— Pente inférieure à 15%.

Caractéristiques pour les voie et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres:

— Longueur minimale : 10 mètres ;

— Largeur : 4 mètres hors stationnement ;

— Pente inférieure à 10% ;

— Résistance au poinçonnement : 80 N/cm2 sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

Article UI 4 - Desserte par les réseaux

☐ EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être desservie par une conduite de distribution publique, sous pression, de caractéristiques suffisantes, si l'objet de la construction le nécessite.

☐ EAUX USÉES

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

☐ EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

☐ ELECTRICITÉ ET TÉLÉPHONE

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

Article UI 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est en retrait d'au moins trois mètres.

En bordure de la RD131, le recul est porté à 35m de l'axe de la voie. En bordure des autres routes départementales, hors agglomération, le recul est de 15m de l'axe.

Article UI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés avec un recul d'au moins trois mètres.

Article UI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article UI 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol maximale est de 0,25.

Article UI 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment (point haut du bâtiment en toiture terrasse ou faîtage pour une pente de toiture), ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus. Les ouvrages de production d'énergie renouvelable sont à prendre en compte dans la hauteur totale.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égoût et 9 m hors tout, sauf exception liée à la pré-existance d'un bâtiment de plus grande hauteur. Dans ce cas, la hauteur maximale est la hauteur du bâtiment existant.

Article UI 11 - Aspect extérieur des Constructions

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments architecturaux, les enseignes, l'image de l'entreprise ou de l'activité sont autorisés sous réserve d'une intégration soignée dans le site et du respect des prescriptions architecturales définies dans le présent règlement et dans le plan d'aménagement et de développement durable.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviales, les antennes et les cables apparents en façade sont interdits.

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent être visibles du domaine public.

Les capteurs solaires ne peuvent être établis en superstructures sur les toitures. Il doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

☐ CLÔTURES

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

Elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale, hauteur maximale totale 1,80m. Le soubassement doit rester hydrauliquement perméable. Il doit représenter 1/3 de la hauteur totale de la clôture, avec un maximum de 60cm. Le rapport 1/3 soubassement, 2/3 grillage doit impérativement être respecté, et ce même pour des hauteurs inférieures au maximum autorisé de 1,80m.

Les clôtures devront rester perméables pour la petite faune, en utilisant des mailles supérieures à 15 x 15 cm ou en comportant au niveau du sol des ouvertures ponctuelles 20 x 20 cm.

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

S'ils existent, les murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Article UI 12 - Stationnement des Véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de vingt cinq mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces, hôtels et restaurants, bureaux et activités: une place par cinquante mètres carrés de surface de plancher ;
- habitations : une place par logement pour des logements de surface de plancher inférieure à 70m2; deux places par logement pour des logements de surface de plancher supérieure à 70m2.

Modalités d'application

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article UI 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations et si nécessaire les clôtures.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées et entretenues. Elles représentent au moins un tiers de la superficie totale du terrain.

La densité des plantations doit être au minimum, pour cent mètres carrés d'espace végétalisé, de six arbres de haut jet.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour deux emplacements. Ces arbres sont répartis harmonieusement sur l'aire de stationnement.

Les essences d'arbres, arbustes, haies, massifs doivent être choisies dans les espèces locales. Les essences allergènes sont à proscrire et les cyprès devront être strictement limités.

II.5.3. SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DES SOLS

Article UI 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Sans objet.

Article UI 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit respecter à minima la norme RT2012, classement selon la destination du bâtiment.

☐ APPORTS SOLAIRES

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages.

L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord.

Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation Nord / Sud est privilégiée à l'orientation Est-Ouest.

Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud.

Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

Article UI 16 - Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

La desserte interne de réseau de communication électronique devra être assurée, par tout moyen nécessaire (filaire ou autre).

II.6. CHAPITRE VII - ZONE UZA

☐ CARACTÈRE DE LA ZONE

Elle recouvre la zone artisanale, au Nord du village.

II.6.1. SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article Uza 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- toutes constructions d'activité non liée aux activités artisanales et commerciales
- les constructions à usage d'industrie
- les constructions à usage d'habitation autre que celles admises dans l'article 2
- l'ouverture de carrière
- les caravanes isolées et les mobil-homes, les terrains de camping et de caravaning, les installations légères de loisirs
- les affouillements et exhaussements du sol d'un superficie de plus de cent mètres carrés d'un profondeur de plus de deux mètres.

Article Uza 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que pour la réalisation d'un logement de gardiennage à l'échelle de la zone.

Hormis pour les ICPE soumises à leur propre réglementation, toutes les autres activités devront satisfaire aux disposition du décret du 31 août 2006 et de l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2008 tous deux relatifs à la lutte contre les bruits de voisinage.

II.6.2. SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article Uza 3 - Accès et voirie

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Conseil Général (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun accès direct sur Route Départementale ne pourra être autorisé.

En aucun cas ces chaussées ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Caractéristiques minimales pour les voies et accès à créer et qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :

- Largeur de chaussée, par sens de circulation : 3 mètres hors stationnement ;

— Force portante pour un véhicule de 160 kilo Newtons ;

— Rayon intérieur : 11 mètres ;

— Sur largeur S=15/R dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;

— Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètre de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;

— Pente inférieure à 15%.

Caractéristiques pour les voie et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres:

— Longueur minimale : 10 mètres ;

— Largeur : 4 mètres hors stationnement ;

— Pente inférieure à 10% ;

— Résistance au poinçonnement : 80 N/cm2 sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

Article Uza 4 - Desserte par les réseaux

☐ EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être desservie par une conduite de distribution publique, sous pression, de caractéristiques suffisantes, si l'objet de la construction le nécessite.

☐ EAUX USÉES

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

☐ EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

☐ ELECTRICITÉ ET TÉLÉPHONE

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

Article Uza 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Uza 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est en retrait d'au moins trois mètres.

En bordure de la RD131, le recul est porté à 35m de l'axe de la voie. En bordure des autres routes départementales, hors agglomération, le recul est de 15m de l'axe.

Article Uza 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés avec un recul d'au moins trois mètres.

Article Uza 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent être soit accolées soit séparées d'au moins 5 mètres (pour la desserte de véhicule de protection incendie et de sécurité).

Article Uza 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol maximale est de 0,7.

Article Uza 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment (point haut du bâtiment en toiture terrasse ou faîtage pour une pente de toiture), ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus. Les ouvrages de production d'énergie renouvelable sont à prendre en compte dans la hauteur totale.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout et 9 mètres hors tout, sauf exception liée à la pré-existance d'un bâtiment de plus grande hauteur. Dans ce cas, la hauteur maximale est la hauteur du bâtiment existant.

Article Uza 11 - Aspect extérieur des Constructions

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments architecturaux, les enseignes, l'image de l'entreprise ou de l'activité sont autorisés sous réserve d'une intégration soignée dans le site et du respect des prescriptions architecturales définies dans le présent règlement et dans le plan d'aménagement et de développement durable.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviales, les antennes et les cables apparents en façade sont interdits.

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent être visibles du domaine public.

Les capteurs solaires ne peuvent être établis en superstructures sur les toitures. Il doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

☐ CLÔTURES

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

Elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale, hauteur maximale totale 1,80m. Le soubassement doit rester hydrauliquement perméable. Il doit représenter 1/3 de la hauteur totale de la clôture, avec un maximum de 60cm. Le rapport 1/3 soubassement, 2/3 grillage doit impérativement être respecté, et ce même pour des hauteurs inférieures au maximum autorisé de 1,80m.

Les clôtures devront rester perméables pour la petite faune, en utilisant des mailles supérieures à 15 x 15 cm ou en comportant au niveau du sol des ouvertures ponctuelles 20 x 20 cm.

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

S'ils existent, les murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Article Uza 12 - Stationnement des Véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de vingt cinq mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces, hôtels et restaurants, bureaux et activités: une place par cinquante mètres carrés de surface de plancher ;
- habitations : une place par logement pour des logements de surface de plancher inférieure à 70m2; deux places par logement pour des logements de surface de plancher supérieure à 70m2.

Modalités d'application

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article Uza 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations et si nécessaire les clôtures.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées et entretenues. Elles représentent au moins un

tiers de la superficie totale du terrain.

La densité des plantations doit être au minimum, pour cent mètres carrés d'espace végétalisé, de six arbres de haut jet.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour deux emplacements. Ces arbres sont répartis harmonieusement sur l'aire de stationnement.

Les essences d'arbres, arbustes, haies, massifs doivent être choisies dans les espèces locales. Les essences allergènes sont à proscrire et les cyprès devront être strictement limités.

II.6.3. SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Uza 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Sans objet.

Article Uza 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit respecter à minima la norme RT2012, classement selon la destination du bâtiment.

☐ APPORTS SOLAIRES

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages.

L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord.

Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation Nord / Sud est privilégiée à l'orientation Est-Ouest.

Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud.

Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

Article Uza 16 - Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

La desserte interne de réseau de communication électronique devra être assurée, par tout moyen nécessaire (filaire ou autre).

III. TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

III.1. CHAPITRE I - ZONE AU

☐ CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit de zones destinées à une urbanisation future dont la destination est l'habitation et les activités compatibles avec l'habitat, dans le respect des prescriptions données dans le PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Elle comprend :

- les secteurs I-AU_1,I-AU_2, I-AU_3 et I-AU_4, urbanisables au fur et à mesure des réseaux internes à la zone;
- les secteurs II-AU urbanisables dans une deuxième phase après réalisation et mise à niveaux des réseaux, sous forme d'une opération d'ensemble sur chacun des secteurs et sous réserve que les dents creuses de la zone urbaine soient occupées à 50% minimum (selon constat fait dans le rapport de présentation à la date d'approbation du PLU). Ces secteurs seront ouverts par la voie d'une modification du PLU ou une procédure équivalente.

Une partie de la zone du village est concernée par la protection des terrains cultivés visant à conserver les parcs urbains et où toute construction est donc interdite.

Une partie de la zone est touchée par un risque d'inondation.

Une partie de la zone est touchée par le risque feu de forêt et à ce titre est soumise aux obligations relatives au débroussaillement.

Des éléments du patrimoine culturel ou au titre des continuités écologiques à préserver au titre des articles L15119 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur les plans de zonage.

III.1.1. SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'industrie ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière (sauf extension limitée de l'existant, conformément à l'article 2) ;
- les caravanes isolées et les mobil-homes, les terrains de camping et de caravaning, les installations légères de loisirs
- l'ouverture de carrière ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- les bâtiments destinés à l'élevage ;
- les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Ce secteur est partiellement soumis au risque inondation. Dans ces zones, tout projet devra respecter le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) en vigueur.

Chaque secteur doit respecter les prescriptions du PADD et des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En outre, en secteur II-AU, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée :

- à une opération d'ensemble sur le secteur considéré. Cette autorisation globale n'interdit pas le phasage de la réalisation du dit secteur,
- à la réalisation à 70% des secteurs I-AU_1à I-AU_4 (réalisation considérée au stade de permis accordés),

— à la capacité des réseaux,

— à l'utilisation d'au moins 50% des dents creuses de la zone urbaine à la date d'approbation du PLU (selon constat fait dans le rapport de présentation),

— à une modification du PLU (ou une procédure équivalente).

Les coupes ou abattages d'arbres, ainsi que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, devront être précédés d'une déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, alinéas g et h.

III.1.2. SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article AU 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries nouvelles ne peuvent être inférieurs à 4 mètres de largeur (hors stationnement).

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie ou de la sécurité, un accès sur la route départementale pourra être admis, après l'obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Général. Les accès devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou les opérations d'ensemble.

Caractéristiques minimales pour les voies et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, pour des habitations des 1ère et/ou 2ème famille (lotissements habitations individuelles ou en groupe) :

— Largeur minimale de la bande de roulement : 3 mètres hors stationnement pour voie sens unique et 5 mètres pour double sens ;

— Force portante pour un véhicule de 160 kilo Newtons (kN sur l'essieu avant et 90 kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;

— Rayon intérieur : 9 mètres ;

— Sur largeur S=12,2/R dans les virages dont le rayon es inférieur à 50 mètres ;

— Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètre de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;

— Pente inférieure à 15%.

Caractéristiques pour les voie et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les habitations de 2ème famille collectif:

— Largueur minimale de la bande de roulement : 3 mètres en sens unique hors stationnement ou 6 mètres à double sens ;

— Pente inférieure à 15% ;

— Force portante pour un véhicule de 160 kilo Newtons (kN sur l'essieu avant et 90 kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;

— Rayon intérieur : 11 mètres ;

— Sur largeur S=15/R dans les virages dont le rayon es inférieur à 50 mètres ;

— Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètre de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;

☐ PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIÉTONNIERS

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

Article AU 4 - desserte par les réseaux

☐ EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

☐ EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

☐ EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

Tout projet doit tenir des écoulements préexistants des eaux pluviales depuis les espaces attenants. Le projet ne doit pas permettre l'envoi des eaux pluviales du domaine public vers le fond voisin, et si besoin, doit tout mettre en œuvre pour le dévoiement de ces eaux.

☐ ELECTRICITÉ ET TÉLÉPHONE

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

Article AU 5 - caractéristiques des terrains

Non réglementées.

Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation de toute construction par rapport à la voie publique est obligatoire de 8mètres minimum de l'axe de la voie.

En bordure de la RD131, le recul est porté à 35m de l'axe de la voie. En bordure des autres routes départementales, hors agglomération, le recul est de 15m de l'axe.

Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments peuvent être implantés en limite de propriété ou avec un recul au moins égal à deux mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à deux mètres (2m).

Article AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

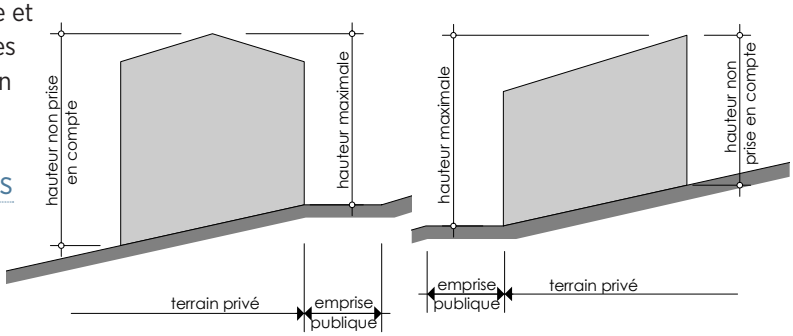
Non réglementée.

Article AU 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol maximale est de 0,5.

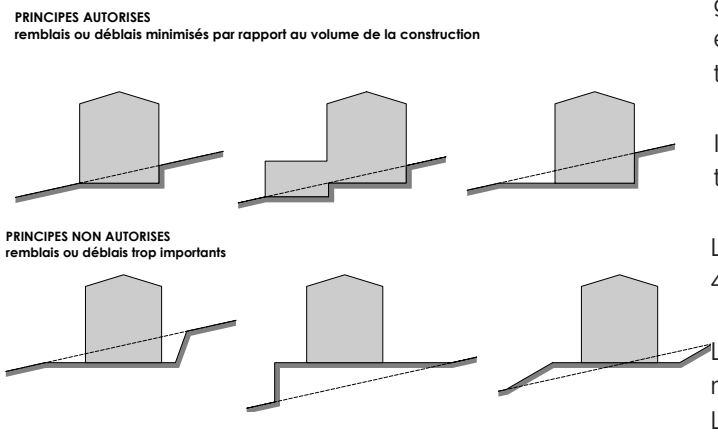
Article AU 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du niveau du terrain naturel en façade sur rue (publique ou privée) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus. Dans les cas de terrain pentu, seule la plus grande des hauteurs sur voie publique ou privée est à considérer. La hauteur sur fond privée n'est pas à considérer.



La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout et 9 mètres hors tout, et le nombre de niveaux à RDC + 1 (soit 2 niveaux maximum).

Article AU 11 - Aspect extérieur des constructions



Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

La construction doit respecter la topographie du site et les déblais et remblais doivent être limités au maximum.

Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.

L'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont bienvenus.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition, elles sont conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les canalisations, autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent être visibles ni du domaine public ni des fonds voisins.

Les capteurs solaires (eau chaude sanitaire solaire et/ou panneaux photovoltaïques) ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Il doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Ils peuvent couvrir partiellement ou en totalité la toiture.

Les toitures auront une pente maximale de 30 à 45 %.

Les toitures terrasses sont autorisées sur un maximum d'un tiers de la surface de la toiture.
Les toitures terrasses inaccessibles sont végétalisées.

L'usage du bois, en façade comme pour tout autre élément de la construction, est autorisé, partiellement ou en totalité.

Le sens des faîtages et l'orientation générale du bâtiment doivent être parallèles aux courbes de niveaux.

La volumétrie des constructions doit être simple, en référence aux constructions traditionnelles locales.

Les toitures seront à maximum quatre pentes, avec couvertures en tuile canal de terre cuite.

Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi.

Les tuiles canal seront de préférence de réemploi.

Les façades (béton, brique,...) seront enduites au mortier de chaux ou produits façades à base chaux, en favorisant des sables locaux, finition lissé ou taloché fin ou à « pierre-vue ». Les monocouches sont autorisés.

La teinte blanche et les couleurs vives sont interdites en façade et toiture, sur tout type de support.

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et, si elles sont nécessaires, les clôtures .

Les éléments architecturaux, les enseignes, l'image de l'entreprise ou de l'activité ne sont autorisés que sous réserve d'une intégration soignée dans le site et du respect des prescriptions architecturales définies dans le présent règlement.

☐ CLÔTURES

Elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule (sans limitation de hauteur)
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale, hauteur maximale de 1,80m
- soit d'un soubassement bâti surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale, hauteur maximale totale 1,80m. Le soubassement doit rester hydrauliquement perméable. Il doit représenter 1/3 de la hauteur totale de la clôture, avec un maximum de 60cm. Le rapport 1/3 soubassement, 2/3 grillage doit impérativement être respecté, et ce même pour des hauteurs inférieures au maximum autorisé de 1,80m.

Les clôtures devront rester perméables pour la petite faune, en utilisant des mailles supérieures à 15 x 15 cm ou en comportant au niveau du sol des ouvertures ponctuelles 20 x 20 cm.

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

S'ils existent, les murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Les équipements publics peuvent déroger aux règles ci-dessus édictées sur les clôtures (murs possibles pour le cimetière, par exemple).

Article AU 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces, hôtels et restaurants, bureaux et activités: une place par cinquante mètres carrés de surface de plancher ;
- habitations : deux places par logement sur la partie privée + une place par logement sur l'extérieur de la clôture (pour permettre le stationnement sécurisé en dehors de la voie publique).

Modalités d'application

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article AU 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées et entretenues. Elles représentent au moins un tiers de la superficie totale du terrain.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées. Les essences allergènes sont à proscrire et les cyprès devront être strictement limités.

Les végétaux bordant le domaine public et les fonds voisins ne devront présenter aucun risque pour la santé humaine : non toxique, non cassante et blessante,...

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par cent mètres carrés.

Les arbres existants doivent être autant que possible conservés. Si un arbre doit être supprimé, il sera remplacé par deux sujets de même développement en taille adulte.

Doivent être préservés ou restaurés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les éléments patrimoniaux, écologiques et paysagers identifiés sur le plan de zonage et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU (sous réserve que cette identification soit reportée sur les pièces du PLU) :

- Le petit patrimoine : les calvaires, les croix, les fontaines et bassins, les puits, les murs en pierres sèches, les mazets en pierre, les noues, béals et martelières.
- Les continuités écologiques : les arbres isolés, boisements linéaires, ripisylves, haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement, les fossés, noues, roubines, mares, marais, roselières et zones humides.

III.1.3. SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DES SOLS

Article AU 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

Sans objet.

Article AU 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit respecter à minima la norme RT2012.

☐ APPORTS SOLAIRES

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages.

L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord.

Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation Nord / Sud est privilégiée à l'orientation Est-Ouest.

Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud.

Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

Article AU 16 - Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

La desserte interne de réseau de communication électronique devra être assurée, par tout moyen nécessaire (filaire ou autre).

IV. TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

IV.1. CHAPITRE I - ZONE A

☐ CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à protéger en raison de son potentiel agricole.

Elle comprend des secteurs :

- **A**, à vocation agricole où les constructions à vocation agricole sont autorisées, et où certaines constructions sont parfois déjà existantes
- **Ap** où toute construction est interdite en raison de l'intérêt paysager particulier lié à l'utilisation agricole.

Des éléments du patrimoine culturel ou au titre des continuités écologiques à préserver au titre des articles L15119 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur les plans de zonage.

Une partie de la zone est touchée par un risque potentiel d'inondation.

Une partie de la zone est touchée par le risque feu de forêt et à ce titre est soumise aux obligations relatives aux débroussaillement.

IV.1.1. SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En tout secteur **A et Ap** sont interdites les constructions à usage :

- d'habitations autres que celles admises à l'article A2 ;
- d'hébergement hôtelier :
- de bureaux et de services ;
- de commerces ;
- d'artisanat ;
- d'industrie ;
- d'entrepôt ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement non liées et nécessaires à une activité agricole ou forestière ou aux équipements d'intérêts collectifs (éoliennes) ;
- les groupes d'habitations ;
- les caravanes isolées et les mobil-homes, les terrains de camping et de caravaning, les installations légères de loisirs
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres, sauf pour les équipements d'intérêts collectifs (éoliennes) ;
- les carrières ;
- les centrales photovoltaïques au sol;
- les éoliennes.

En outre, en secteur **Ap**, sont interdites les constructions à usage :

- agricoles ;
- d'habitations, même liées à l'activité agricole.

Article A 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Ce secteur est partiellement soumis au risque inondation. Dans ces zones, tout projet devra respecter le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) en vigueur.

En raison de la protection de la ripisylve de la Droude, toute construction devra être implantée au minimum à 20m des berges. Le long de tous les autres cours et rivières de la commune, cette distance est ramenée à 10m.

En **A,** les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...) sont autorisées, mais pas les éoliennes et les champs photovoltaïques.

En **Ap**, les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste

EDF,...) sont autorisés uniquement s'ils ne peuvent pas être implantés dans une autre zone.

En A, les bâtiments agricoles ne sont autorisés que s'ils sont liés et nécessaires à l'activité agricole.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que soit établi un lien de nécessité fonctionnelle et géographique avec l'activité agricole et uniquement si elles sont intégrées dans la volumétrie des bâtiments d'activités.

L'accueil agro-touristique est autorisé s'il est complémentaire et annexe à une activité agricole ou forestière sous réserve qu'il soit implanté sur la même unité foncière[1] qu'une construction d'habitation et uniquement s'il est intégré dans la volumétrie des bâtiments d'activités.

En tout secteur **A**, les bâtiments d'habitation déjà existants à la date d'approbation du PLU peuvent avoir une extension limitée de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois, sans jamais dépassé ces 20%, et dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

En outre, pour les bâtiments identifiés et repérés sur le plan de zonage (dont les détails sont annexés au présent règlement) :

- la réfection, de l'extension de bâtiments existants sont autorisées (à condition que l'agrandissement n'excède pas 20% de la surface de plancher existante au moment de l'approbation du PLU, et uniquement si l'adaptation ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site).
- le changement de destination est possible aux fins d'habitation, d'accueil agro-touristique et d'activités agricoles.
- Les habitations pourront avoir des annexes et les piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante.
- Les annexes seront implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal et leur surface ne pourra dépasser 20% d'emprise du bâtiment principal existante au moment de l'approbation du PLU.
- Les piscines seront implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal.

1 unité foncière : ensemble de parcelles d'un même propriétaire, attenantes et non séparées par une voie publique ou une autre propriété

IV.1.2. SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article A 3 - Accès et voirie

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Conseil Général (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun accès direct sur Route Départementale ne pourra être autorisé.

En aucun cas ces chaussées ne peuvent être inférieures à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Caractéristiques minimales pour les voies et accès à créer et qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :

— Largeur de chaussée, par sens de circulation : 3 mètres hors stationnement ;

— Force portante pour un véhicule de 160 kilo Newtons ;

— Rayon intérieur : 11 mètres ;

— Sur largeur S=15/R dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;

— Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètre de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;

— Pente inférieure à 15%.

Caractéristiques pour les voie et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres:

— Longueur minimale : 10 mètres ;

— Largeur : 4 mètres hors stationnement ;

— Pente inférieure à 10% ;

— Résistance au poinçonnement : 80 N/cm2 sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

☐ EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être desservie par une conduite de distribution publique, sous pression, de caractéristiques suffisantes si elle existe. L'alimentation privée en eau potable peut être autorisée, si elle est réglementairement conçue et exploitée. Chaque prélèvement devra respecter la réglementation en fonction de sa catégorie (unifamiliales, collectives privées). Dans tous les cas, il devra respecter le règlement sanitaire départemental et notamment la distance minimale de 35m des propriétés desservies.

☐ EAUX USÉES

Toute construction nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe à proximité. Dans le cas contraire, les eaux usées seront traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

☐ EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant ou vers les exutoires naturels.

☐ ELECTRICITÉ ET TÉLÉPHONE

Toute construction qui le nécessite doit être alimentée en électricité. L'alimentation électrique autonome est possible. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementées.

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance de 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales. Cette distance est portée à 35m pour la RD131.

En tout autre limite par rapport aux voies et emprises publiques, le recul est de 5 mètres minimum.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnements des services publics.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article A 9 - Emprise au sol

Non réglementée.

Article A 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.

En A, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout et 9m hors tout, sauf pour **les bâtiments repérés et identifiés sur les plans de zonage (et détails en annexe du présent règlement)**, dont la hauteur maximale des constructions est fixée à la plus grande hauteur du bâti existant.

Non réglementée pour les équipements d'intérêt collectif.

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les canalisations, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits.

☐ CLÔTURES

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

Elles sont constituées :

— soit d'une haie végétale seule,

— soit d'un grillage doublé d'une haie végétale,

— soit d'un soubassement bâti surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale, hauteur maximale totale 1,80m. Le soubassement doit rester hydrauliquement perméable. Il doit représenter 1/3 de la hauteur totale de la clôture, avec un maximum de 60cm. Le rapport 1/3 soubassement, 2/3 grillage doit impérativement être respecté, et ce même pour des hauteurs inférieures au maximum autorisé de 1,80m.

Les clôtures devront rester perméables pour la petite faune, en utilisant des mailles supérieures à 15 x 15 cm ou en comportant au niveau du sol des ouvertures ponctuelles 20 x 20 cm.

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

S'ils existent, les murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Article A 12 - Stationnement des véhicules

Pour les bâtiments repérés et identifiés sur les plans de zonage (et détails en annexe du présent règlement), le nombre d'emplacements doit être au moins égal à deux places par logement pour des logements de surface de plancher inférieure à 70m2; trois places par logement pour des logements de surface de plancher supérieure ou égale à 70m2.

Article A 13 - Espaces libres et plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires.

Doivent être préservés ou restaurés au titre des articles L151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les éléments patrimoniaux, écologiques et paysagers identifiés sur le plan de zonage et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU (sous réserve que cette identification soit reportée sur les pièces du PLU) :

— Le petit patrimoine : les calvaires, les croix, les fontaines et bassins, les puits, les murs en pierres sèches, les mazets en pierre, les noues, béals et martelières.

— Les continuités écologiques : les arbres isolés, boisements linéaires, ripisylves, haies ou réseaux de haies, les

plantations d'alignement, les fossés, noues, roubines, mares, marais, roselières et zones humides.

L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu.

Les essences allergènes sont à proscrire et les cyprès devront être strictement limités.

☐ PRÉVENTION DES INCENDIES DE FORÊTS

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillement.

IV.1.3. SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DES SOLS

Article A 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

Sans objet.

Article A 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

En **A** et **pour les bâtiments repérés et identifiés sur les plans de zonage (et détails en annexe du présent règlement)**, toute construction doit respecter à minima la norme RT2012.

☐ APPORTS SOLAIRES

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages.

L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord.

Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation Nord / Sud est privilégiée à l'orientation Est-Ouest.

Il doit être recherché un maximum de vitrage au Sud.

Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au Sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

Article A 16 - Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

Non réglementées.

V. TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

V.1. CHAPITRE I - ZONE N

☐ CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle, **N**, à protéger de toute urbanisation pour des raisons de qualité de site et de paysages.

Elle comprend deux secteurs :

— **N1** où se situe le stade

— **N2** où se situe la station d'épuration.

Des éléments du patrimoine culturel ou au titre des continuités écologiques à préserver au titre des articles L15119 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur les plans de zonage.

Une partie de la zone est concernée par une zone d'intérêt patrimonial. Pour toute utilisation ou occupation des sols, l'avis des services de la DRAC est requis.

Une partie de la zone est touchée par un risque potentiel d'inondation.

Une partie de la zone est touchée par le risque feu de forêt et à ce titre est soumise aux obligations relatives aux débroussaillement.

V.1.1. SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

— les nouvelles constructions, quelle que soit leur destination ;

— la reconstruction, l'extension des bâtiments existants avec ou sans changement de destination et les constructions nouvelles quelque soit leur destination autres que celles admises à l'article N2 ;

— les caravanes isolées et les mobil-homes, les terrains de camping et de caravaning, les installations légères de loisirs

— les carrières ;

— les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrées et d'une profondeur de plus de deux mètres ;

— les installations classées pour la protection de l'environnement ;

— les centrales photovoltaïques au sol, sauf en Np ;

— les éoliennes.

— en secteur N1 et N2 les équipements non spécifiés à l'article suivant.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

En zone **N**, les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...) sont autorisés uniquement s'ils ne peuvent pas être implantés dans une autre zone.

En raison de la protection de la ripisylve de la Droude, toute construction devra être implantée au minimum à 20m des berges. Le long de tous les autres cours et rivières de la commune, cette distance est ramenée à 10m.

En secteur **N1** sont autorisés les équipements sportifs et de loisirs et leurs annexes.

En secteur **N2** sont autorisées les installations et constructions nécessaires au bon fonctionnement de la station d'épuration.

V.1.2. SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article N 3 - Accès et voirie

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Conseil Général (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun accès direct sur Route Départementale ne pourra être autorisé.

En aucun cas ces chaussées ne peuvent être inférieures à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Caractéristiques minimales pour les voies et accès à créer et qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :

- Largeur de chaussée, par sens de circulation : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kilo Newtons ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur S=15/R dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètre de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15%.

Caractéristiques pour les voies et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres:

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm2 sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

☐ EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être desservie par une conduite de distribution publique, sous pression, de caractéristiques suffisantes si elle existe. L'alimentation privée en eau potable peut être autorisée, si elle est réglementairement conçue et exploitée. Chaque prélèvement devra respecter la réglementation en fonction de sa catégorie (unifamiliales, collectives privées). Dans tous les cas, il devra respecter le règlement sanitaire départemental et notamment la distance minimale de 35m des propriétés desservies.

☐ EAUX USÉES

Toute construction nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe à proximité. Dans le cas contraire, les eaux usées seront traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.

☐ EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant ou vers les exutoires naturels.

☐ ELECTRICITÉ ET TÉLÉPHONE

Toute construction qui le nécessite doit être alimentée en électricité. L'alimentation électrique autonome est possible. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementées.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance de 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales. Cette distance est portée à 35m pour la RD131.

En tout autre limite par rapport aux voies et emprises publiques, le recul est de 5 mètres minimum.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments peuvent être implantés en limite de propriété ou avec un recul d'au moins trois mètres.

Article N 9 - Emprise au sol

Non réglementée.

Article N 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du niveau du terrain naturel en façade sur rue (publique ou privée) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus. Dans les cas de terrain pentu, seule la plus grande des hauteurs sur voie publique ou privée est à considérer. La hauteur sur fond privée n'est pas à considérer.

Non réglementée.

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent pas être visibles du domaine public.

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Il doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les canalisations, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Les antennes en toiture doivent ne pas être visibles depuis la voie publique.

☐ CLÔTURES

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

Elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale, hauteur maximale totale 1,80m. Le soubassement doit rester hydrauliquement perméable. Il doit représenter 1/3 de la hauteur totale de la clôture, avec un maximum de 60cm. Le rapport 1/3 soubassement, 2/3 grillage doit impérativement être respecté, et ce même pour des hauteurs inférieures au maximum autorisé de 1,80m.

Les clôtures devront rester perméables pour la petite faune, en utilisant des mailles supérieures à 15 x 15 cm ou en comportant au niveau du sol des ouvertures ponctuelles 20 x 20 cm.

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

S'ils existent, les murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences

différentes et variées.

Article N 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés.

Article N 13 - Espaces libres et plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires.

Doivent être préservés ou restaurés au titre des articles L151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les éléments patrimoniaux, écologiques et paysagers identifiés sur le plan de zonage et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU (sous réserve que cette identification soit reportée sur les pièces du PLU) :

- Le petit patrimoine : les calvaires, les croix, les fontaines et bassins, les puits, les murs en pierres sèches, les mazets en pierre, les noues, béals et martelières.

- Les continuités écologiques : les arbres isolés, boisements linéaires, ripisylves, haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement, les fossés, noues, roubines, mares, marais, roselières et zones humides.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Les essences allergènes sont à proscrire et les cyprès devront être strictement limités.

☐ PRÉVENTION DES INCENDIES DE FORÊTS

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillement.

V.1.3. SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DES SOLS

Article N 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

Sans objet.

Article N 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

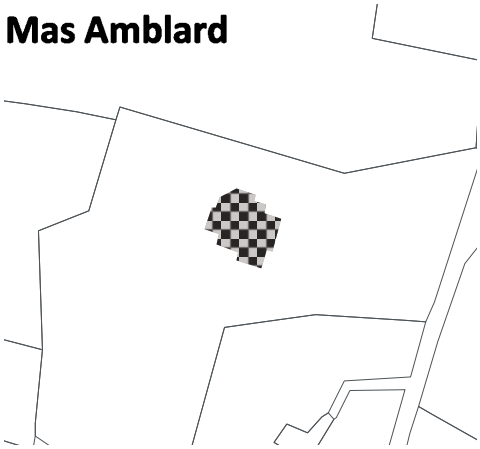
Non réglementées.

Article N 16 - Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

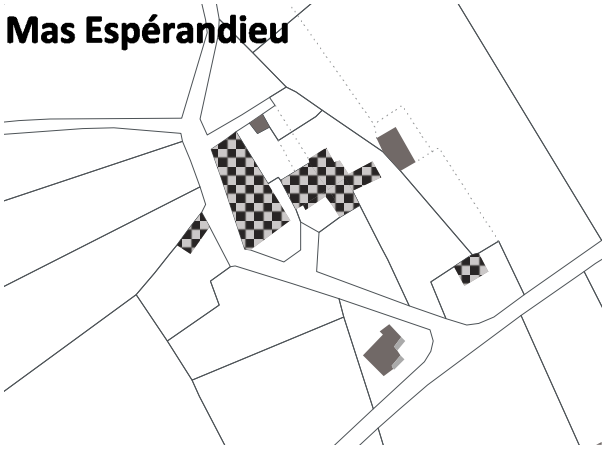
Non réglementées.

VI. ANNEXE 1 - BÂTIMENTS IDENTIFIÉS ET REPÉRÉS OÙ LE CHANGEMENT DE DESTINATION EST AUTORISÉ

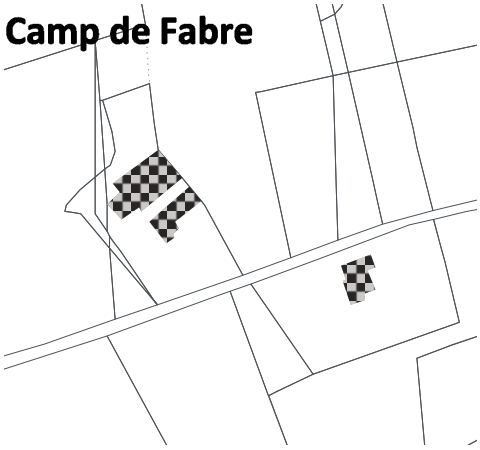
Mas Amblard



Mas Espérandieu



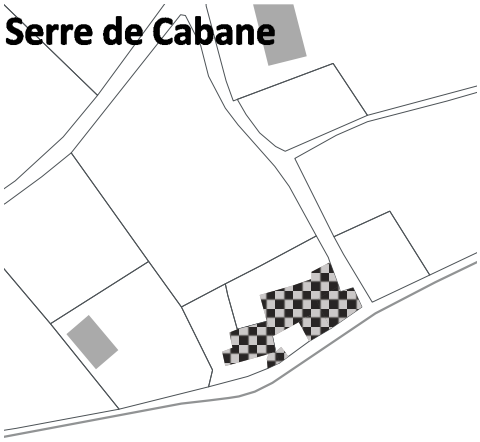
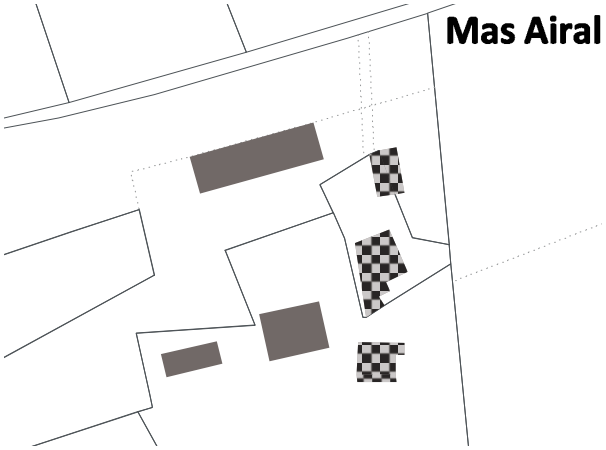
Camp de Fabre



Légende

- bâtis où est autorisé le changement de destination
- autre bâti

Serre de Cabane



Mas Airal