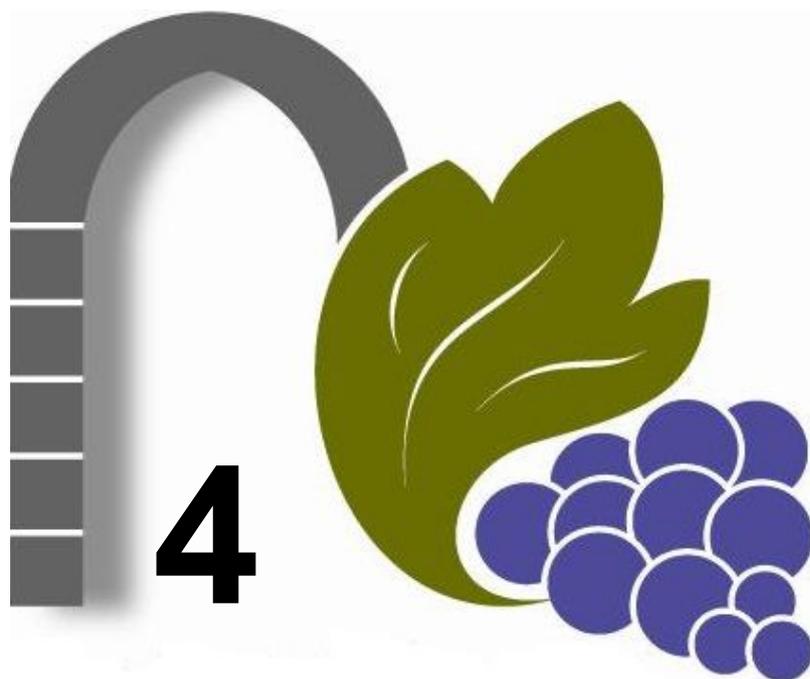


P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

La Lande de Fronsac



Règlement

DOSSIER D'APPROBATION

P.L.U.	PRESCRIPTION	PADD	ARRET	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION
	11 aout 2008	23 octobre 2014	6 avril 2016	21 décembre 2016 au 19 janvier 2017	
 A. Vanel-Duluc architecte d.p.l.g. urbaniste o.p.q.u. architecte du patrimoine C. Barroso ingénieur agronome écologue					

SOMMAIRE DU REGLEMENT

	page
FICHE DE SYNTHESE P.L.U.	
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
Chapitre 1 ZONE UA Secteur UAd	7
Chapitre 2 ZONE UB Secteur UBd	13
Chapitre 3 ZONE UC	19
Chapitre 4 ZONE UE	24
Chapitre 5 ZONE UY	29
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES	
Chapitre 1 ZONE 1AU Secteur 1AUb Secteur 1AUc Secteur 1AUy	33
Chapitre 2 ZONE 2AU	39
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	
Chapitre 1 ZONE A	42
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	
Chapitre 1 ZONE N	48

FICHE DE SYNTHÈSE. /P.L.U.

Intitulé P.L.U.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Art

- | | |
|-----------|--|
| 1 | OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES |
| 2 | OCCUPATION ET UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES |
| 3 | CONIDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC |
| 4 | CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS |
| 5 | SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES LORSQUE CETTE REGLES EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LE PATRIMOINE OU LA TRADITION
Article modifié par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014. |
| 6 | REGLEMENT OU DOCUMENT GRAPHIQUE IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES |
| 7 | REGLEMENT OU DOCUMENT GRAPHIQUE IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES |
| 8 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE |
| 9 | EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS |
| 10 | HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS |
| 11 | ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS
PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article R123.11 du CU) |
| 12 | OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT |
| 13 | OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS |
| 14 | COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS
Article sans objet depuis la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014. |
| 15 | Articles ajoutés Loi Grenelle 2
OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES |
| 16 | OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES |

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

1 - LES MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL -

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- *les constructions, à destination de :*

- **habitation,**
- **hébergement hôtelier**
- **bureaux**
- **commerce**
- **artisanat**
- **industrie**
- **exploitation agricole ou forestière**
- **entrepôt**
- **les équipements collectifs**
- **les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs**
- **le stationnement des caravanes**
- **les carrières,**

Les installations et travaux divers, qui ne sont soumis à autorisation que si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de trois mois, comprennent :

- a) les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation, ainsi que les garages collectifs de caravanes,
- c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

Liste non exhaustive.

Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou inconvénients pour :

- ♦ la commodité du voisinage,
- ♦ la santé, la sécurité, la salubrité publiques,
- ♦ l'agriculture,
- ♦ la protection de la nature et de l'environnement,
- ♦ la conservation de sites et monuments.

sont soumis aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. La demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration ou d'enregistrement.

2 - LE TERRAIN -

Les demandes d'autorisation, d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Il faut entendre par unité foncière ou propriété foncière toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent au même propriétaire. Une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires).

3 - LES DIVISIONS FONCIERES -

Une unité foncière peut être divisée. Toute division foncière en vue de la construction est subordonnée à autorisation.

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâti

4 - LES HABITATIONS -

Lorsqu'un même constructeur édifie simultanément ou successivement plus d'un bâtiment sur une unité foncière, on se trouve en présence d'un groupe de bâtiments au sens du présent règlement.

Lorsque ces bâtiments sont destinés à l'habitation, il s'agit d'un groupe de d'habitations. Un groupe d'habitations peut s'accompagner d'une division foncière.

Les annexes font partie du programme de l'habitation, mais ne comportent pas de pièces habitables.

Les « annexes » sont des constructions détachées du bâtiment principal de l'habitation; ne sont pas considérées comme annexes les constructions situées en prolongement de la construction principale ; une terrasse ou une véranda ne constituent pas une annexe. Une annexe peut être affectée au garage, à l'abri de jardin ou le chais, l'atelier, un local technique (piscine, chaufferie) dès lors qu'elle constitue un complément ponctuel au programme de logement ; leur taille et leur implantation peuvent être fixées au règlement de la zone pour des motifs de protection des paysages.

5 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article modifié par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

6 - LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL -

Le coefficient d'emprise au sol définit la surface au sol dont on dispose pour construire (non comprises les cessions gratuites éventuelles): c'est-à-dire la proportion de terrain qui pourra être occupée par des constructions couvertes d'un toit: maison, cabanon, garage, terrasse couverte, etc.

L'emprise au sol est définie comme « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ». Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (Décret du 27 février 2014).

Le coefficient d'emprise au sol (CES) limite ainsi la quantité de sol occupée par la construction, afin d'imposer qu'une partie du terrain reste non bâtie pour des motifs paysagers ou d'assainissement (densité mesurée, espaces verts, infiltration ou recueil des eaux pluviales, etc.).

7 - LES ESPACES LIBRES, LE STATIONNEMENT, LES ESPACES BOISES ET LES MARGES DE RECULEMENT

7-1 - La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc. .

Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement (trottoirs par exemple) sont toujours considérés comme espaces libres pour l'application de ce règlement.

Les espaces libres imposés par le règlement peuvent être réalisés en superstructure si cela contribue à un meilleur aménagement ou est justifié par la configuration de la parcelle sur le caractère des lieux avoisinants.

7-2 - Des terrains peuvent être couverts d'une protection particulière par le Plan Local d'Urbanisme

- **comme espaces boisés classés (dits E.B.C.)**; ces espaces boisés sont à conserver, à protéger ou à créer. Ces terrains sont soumis aux dispositions des articles L113.1 du C.U. Ce classement interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, notamment les défrichements et les constructions.
- **comme espaces verts protégés** ; L151-19 du CU dans ce cas l'emprise générale portée au plan doit être maintenu globalement en espace vert dans les conditions fixées au présent règlement.

7-3 - Des marges de reculement peuvent être imposées, en général par rapport aux emprises publiques existantes ou futures (voies, cours d'eau, espaces verts, monuments ...). Elles ont pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues ou de donner un caractère agréable à l'emplacement concerné.

Les marges de reculement sont inconstructibles sauf en ce qui concerne les ouvrages souterrains. Elles sont définies par le document graphique ou, à défaut, par le règlement.

8 - LA VOIRIE ET LES ACCES -

8-1 - La largeur d'une voie est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend la ou les chaussées avec ou sans terre-plein central et les accotements ou les trottoirs.

L'emprise d'une voie est généralement égale à la plate-forme lorsqu'il y a des trottoirs, et à la plate-forme augmentée des fossés et des talus, s'il y a lieu, lorsqu'il y a des accotements.

8-2 - Les voies ouvertes à la circulation publique sont réservées en priorité à la circulation ; il convient donc de concentrer au maximum les accès en des endroits aménagés. Si une unité foncière est limitée par plusieurs voies, l'accès se fait, *normalement et uniquement sur la voie la moins fréquentée* dans les conditions précisées dans la permission de voirie délivrée par le service compétent (voir § 7-1).

9 - L'ALIMENTATION EN EAU ET L'ASSAINISSEMENT -

L'alimentation en eau et l'assainissement sont réalisés conformément aux dispositions des lois et règlements en vigueur, notamment le règlement sanitaire départemental tenu à la disposition du public à l'ARS et à la Mairie.

10 - OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Le présent règlement autorise dans certaines zones, éventuellement sous conditions spéciales, les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Ces opérations sont définies ci-dessous, étant précisé que leur réalisation peut impliquer l'autorisation de divers modes d'occupation ou d'utilisation du sol : construction, défrichement, installation classée ...

- les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs) et les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs).
- trois critères peuvent être retenus pour définir l'installation d'intérêt général :
 - elle doit avoir une fonction collective,
 - la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
 - le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

11 - NUISANCES DUES AUX ACTIVITES AGRICOLES -

Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions.

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles, la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute construction ultérieure à usage d'habitation ou à usage professionnel nécessitant une autorisation administrative de construire (Article L 111-3 du Code Rural).

12 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur des constructions autorisées en limite séparative de propriété est mesurée à partir du fonds le plus élevé à la date de la publication du P.L.U.

La hauteur des constructions s'entend par rapport au terrain naturel avant travaux.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

*Cette zone qui recouvre la partie agglomérée des bourgs et hameaux anciens est principalement destinée à la construction en ordre continu pour des logements, commerces et services.
Le secteur UAAd est un secteur non desservi par l'assainissement collectif.*

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Les constructions, à destination de :

- **industrie**
- **exploitation agricole ou forestière**
- **entrepôt**
- **les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs**
- **le stationnement des caravanes**
- **les carrières,**

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

- les installations artisanales, si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage,
- l'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Pour être constructible le terrain couvert par une **orientation d'aménagement** telle que définie dans la pièce 03 du dossier de PLU doit faire l'objet d'un projet compatible avec cette orientation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public -

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

- défense contre l'incendie,
- protection civile,
- collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voirie.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou cheminement piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution, notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Zone UA

ARTICLE UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 – Eau Potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2- Assainissement eaux usées

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

En **secteur UAd**, l'assainissement autonome est admis dans les conditions fixées par les textes et après avis du Spanc.

Notamment, les eaux usées sont évacuées par le sol au niveau de la parcelle. Si la perméabilité du terrain est insuffisante (inférieure à 10mm/h), elles peuvent être réutilisées pour l'irrigation souterraine de végétaux ou drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel permanent, s'il est démontré par une étude spécifique produite par le pétitionnaire qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable et sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du milieu récepteur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité

3 - Eaux pluviales

Tout déversement d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement public est interdit.

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols ; lors de travaux de construction, le « débit de fuite » doit être égal avant et après travaux.

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.

Le débit de fuite doit être au plus de de 3l/sec/ha

En outre, dans toute opération de construction et d'aménagement, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisée concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.

4 – Autres réseaux (électricité, téléphone, TDF)

Les réseaux situés dans les espaces privés sont ensevelis.

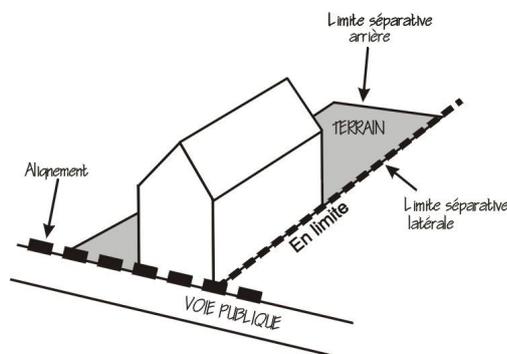
ARTICLE UA 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

En zone UA il n'est pas fixé de règle.

Toutefois, pour être constructible, en secteur UAd, toute unité foncière doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement.

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

Les constructions sont implantées **à l'alignement**, des voies ouvertes à la circulation publique ou emprises publiques existantes, modifiées ou à créer



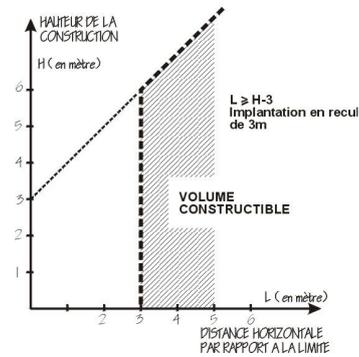
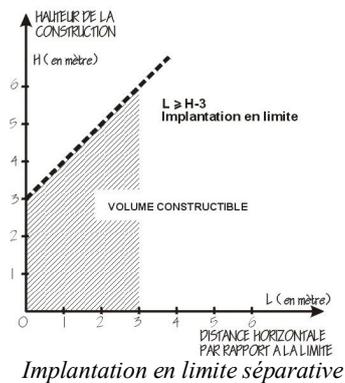
Une implantation différente pourra toutefois être acceptée ou imposée :

- pour l'extension d'un bâtiment existant, et ce pour se situer dans sa continuité
- pour les constructions d'ouvrages techniques de service public.
- Pour les constructions en « dent creuse » c'est-à-dire entre deux constructions existantes, la nouvelle construction pourra s'aligner sur l'une des deux façades existantes

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

Les constructions sont implantées **sur l'une, au moins, des limites séparatives**.

La construction ou partie de constructions implantée **en retrait d'une limite séparative** doivent être éloignées du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 m ($d=H-3m$), avec un **minimum de 3,00m**.



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions dont la hauteur n'excède pas 0,50m par rapport au niveau du terrain naturel (piscines, etc...)

Les saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour,

- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- la reconstruction d'une construction après sinistre reprenant le gabarit existant à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- pour les ouvrages nécessaires au service public

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

Sans objet

ARTICLE UA 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

ARTICLE UA 10 - Hauteur maximale des constructions -

La hauteur d'une construction, mesurée à partir du trottoir ou du sol naturel, ne peut excéder **7m à l'égout du toit**.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour

- les constructions d'ouvrages techniques de service public.
- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante

ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords

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

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales.

1°) les immeubles existants

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble. On s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnellement mis en œuvre.

Façades :

La maçonnerie de pierre et d'enduit sera préservée dans son intégrité; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

La composition des façades (ordonnancement des baies) sera respectée.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade.

En étage, la création de larges ouvertures, ou la suppression de modénatures (bandeaux, linteaux, corniches) pourra être interdite.

Les couvertures.

La couverture sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux.

Menuiseries extérieures :

Les menuiseries des ouvertures de demeures anciennes seront maintenues, entretenues ou créées par des menuiseries de même matériaux qu'à l'origine.

Menuiseries de fenêtre et volets, elles doivent être de teinte clair; blanc ou gris; les menuiseries de portes dans les teintes bleu marine, rouge bordeaux, ocre rouge, vert olive ou cyprès.

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit. Elles doivent être peintes

Les volets roulants extérieurs sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public

Clôtures

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les portails de type portail plein, présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur.

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le bois doit être peint, dans le même ton que la charpente de la maison qu'il dessert.

2°) les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants:

Sont considérées comme constructions neuves: la construction neuve de toute nature, l'extension et la surélévation de constructions existantes, la reconstruction après démolition totale ou partielle, la construction d'annexes et de clôtures. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

Façades

Ouvertures dans les murs : les percements seront majoritairement de proportions verticales (plus hautes que larges)

Couvertures :

La couverture lorsqu'elle est réalisée en tuiles de terre cuite sera de couleur traditionnelle girondine (ton vieilli).

Dans ce cas, les toitures seront à deux pentes minimum (pente à 35% maximum) sans décrochement ou rupture de pente, les toits des immeubles d'angle pourront être réalisés en croupe

L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

Les toitures terrasses pourront être admises lorsqu'elles n'excéderont pas 50% de la surface totale de la toiture. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de recours à des solutions visant une économie en énergie de type toit végétalisé par exemple.

Menuiseries extérieures :

Menuiseries de fenêtre et volets, elles doivent être de teinte clair; blanc ou gris; les menuiseries de portes dans les teintes bleu marine, rouge bordeaux, ocre rouge, vert olive ou cyprès.
L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit. Elles doivent être peintes

Clôtures :

Les prescriptions ci-dessus sur les matériaux et les murs de constructions sont applicables aux clôtures.

Les clôtures sur espace public sont soit constituées d'un muret, soit d'un mur bahut (0m80 haut maxi) surmonté d'une grille en ferronnerie ou grillage. La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,50 m. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les éléments métalliques de ferronnerie seront de couleur sombre, vert foncé ou brun ou noir.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,80 m elles seront constituées de grillage, les clôtures pleines sont limitées à un mur bahut de 0m80 de haut maxi doublé par une haie végétale non mono spécifique.

3°)Façades commerciales :

Leur composition, limitée au rez-de-chaussée et à 3.50m. de haut au maximum, doit respecter l'échelle et la trame des immeubles. Les matériaux brillants (tel que l'acier chromé, la miroiterie en miroir) en grandes surfaces sont interdits (supérieur à 2m²).

4°) Les ouvrages techniques apparents:

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade est autorisée s'ils ne sont pas visibles de l'espace public. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Les coffrets techniques, tels que les armoires électriques ou téléphoniques, seront dissimulés derrière un portillon peint.

Les ouvrages liés à l'énergie solaire lorsqu'ils sont placés sur les toits doivent s'intégrer au nu de la couverture, être composés avec l'harmonie générale de la façade (respect du rythme de la façade au-dessus de laquelle ils se situent).

ARTICLE UA 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement-

1 - Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2 - Les règles de stationnement ci-après ne s'appliquent pas à la réhabilitation, à la réutilisation et à la restauration du bâti existant, quel que soit la surface de plancher dès lors qu'il n'y a pas d'accroissement du volume bâti initial; toutefois des places de stationnement seront imposées lors de changement d'activité ou de destination du bâtiment si l'occupation ou l'utilisation du sol était susceptible d'induire une demande en stationnement importante (notamment locaux accueillant du public autre qu'hôtel, café et restaurant et équipements communaux).

3 - Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

Habitations et hôtels :

Une place pour 80 m² de plancher, avec un minimum de 2 places par logement et de 1 place par chambre d'hôtel,

Commerces, Bureaux :

Une place pour 20 m² de plancher,

Autres constructions :

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

4 - Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré dans des conditions satisfaisantes.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

ARTICLE UA 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Un espace de transition ou tampon sera aménagé sur les limites avec la zone A sous la forme d'une bande boisée et arborée d'au moins 10 m d'épaisseur. Elle sera composée d'espèces locales et variées, en veillant à son intégration dans le contexte local et à sa participation au confortement des continuités écologiques. Son implantation doit se faire sur les limites des parcelles concernées

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Sans objet

ARTICLE UA 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE UA 16 - Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Sans objet

CHAPITRE 2 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB -

Cette zone qui recouvre les parties d'extension du bourg est principalement destinée à la construction en ordre semi-continu (habitat en bande) et pavillonnaire à prédominance d'habitat et de commerce.

Le secteur UBd est un secteur non desservi par l'assainissement collectif.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

les constructions, à destination de :

- **industrie**
- **exploitation agricole ou forestière**
- **entrepôt**
- **les carrières,**
- **les terrains de camping,**
- **le stationnement des caravanes,**

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

- les installations artisanales si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- l'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Pour être constructible le terrain couvert par une **orientation d'aménagement** telle que définie dans la pièce 03 du dossier de PLU doit faire l'objet d'un projet compatible avec cette orientation.

Dans les opérations de logement collectif de **5 logements ou plus, 20% des logements seront réservé à des logements sociaux.**

Les « éléments du paysage » identifiés et localisés en application de l'article L151-19 du C.U. (portés au plan de zonage par de petits ronds), les constructions sont interdites à l'exception des extensions mesurées et des annexes à l'habitation ainsi que des éléments suivants :

- les annexes n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 30 m² de surface
- les aires de sports et loisirs,
- les piscines non couvertes,
- les aires de stationnement.
- Les aménagements ponctuels de voiries nécessaires pour des raisons de sécurité

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE UB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

- . Défense contre l'incendie,
- . Protection civile,
- . Collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès ou voirie.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou cheminement piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution, notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

ARTICLE UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 – Eau Potable

- Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2- Assainissement eaux usées

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

En **secteur UBd**, si le réseau d'assainissement collectif n'existe pas, l'assainissement autonome est admis dans les conditions fixées par les textes et après avis du Spanc.

Notamment, les eaux usées sont évacuées par le sol au niveau de la parcelle. Si la perméabilité du terrain est insuffisante (inférieure à 10mm/h), elles peuvent être réutilisées pour l'irrigation souterraine de végétaux ou drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel permanent, s'il est démontré par une étude spécifique produite par le pétitionnaire qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable et sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du milieu récepteur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité

3 - Eaux pluviales

- Tout déversement d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement public est interdit.
- Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols ; lors de travaux de construction, le « débit de fuite » doit être égal avant et après travaux.

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.

Le débit de fuite doit être au plus de 3l/sec/ha

En outre, dans toute opération de construction et d'aménagement, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisée concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.

4 – Autres réseaux (électricité, téléphone, TDF)

Les réseaux situés dans les espaces privés sont ensevelis.

ARTICLE UB 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

En **zone UB**, il n'est pas fixé de règles

Toutefois, pour être constructible, en **secteur UBd**, toute unité foncière doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement.

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

Les constructions sont implantées **à l'alignement ou en recul** à une distance minimale de :

Hors agglomération :

RD670 : **habitations 35m de l'axe**
Autres 25m de l'axe

RD246 : **habitation 25m de l'axe**
Autres 20m de l'axe

En agglomération :

- **20m** de l'axe des routes départementales
- **4m** de l'alignement ou de la limite d'emprise des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité).
- Pour l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU , réalisée dans la continuité de celle ci
- Pour les ouvrages nécessaires au service public

Hors agglomération les nouveaux accès sur les routes départementales de 1° (RD670) et 2° (RD246) catégorie sont interdits.

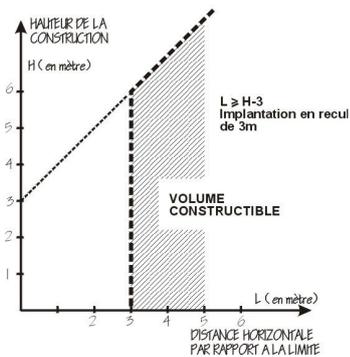
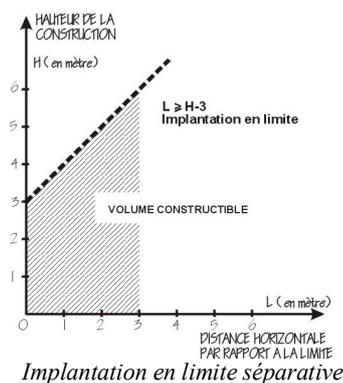
ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Les constructions sont implantées **sur l'une des limites séparatives ou en retrait** des limites séparatives.

- Lorsque la construction est implantée en retrait des limites séparatives, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 m ($L \geq h-3$), avec un recul de 3m au moins des limites séparatives
- Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- pour l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, et ce pour se situer dans sa continuité
- pour les ouvrages nécessaires au service public



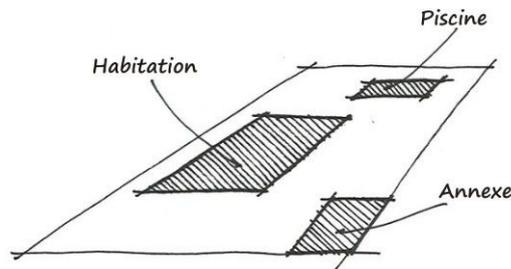
Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la marge de recul imposée

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

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec minimum de 2 m.

ARTICLE UB 9 - Emprise au sol des constructions -

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **50%** de la superficie de l'unité foncière (*l'emprise au sol porte sur la somme des projections bâties, piscines, etc...*).

**ARTICLE UB 10 – Hauteur maximale des constructions -**

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder **7.00m à l'égout du toit**

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour

- les constructions d'ouvrages techniques de service public.
- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante

ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords –

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

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

Les façades

Le nombre de matériau mis en œuvre et apparent est limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Clôtures :

Les clôtures sur espace public sont soit constituées d'un muret, soit d'un mur bahut (0m80 de haut maxi) surmonté d'une grille en ferronnerie ou grillage. La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,50 m. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les éléments métalliques de ferronnerie seront de couleur sombre, vert foncé ou brun ou noir.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,80 m elles seront constituées de grillage, les clôtures pleines sont limitées à un mur bahut de 0m80 de haut maxi doublé par une haie végétale non mono spécifique.

ARTICLE UB 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement -

1 - Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2 - Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

Habitations et Hôtels :

Une place pour 80 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement ou 1 place par chambre d'hôtel.

Commerces, Bureaux :

Une place pour 20 m² de surface de plancher.

Entrepôts, Usines, etc...

Une place pour 50 m² de surface de plancher

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

3 - Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré dans des conditions satisfaisantes. Dans les constructions de bâtiments collectifs ou de bureaux, ce stationnement devra être prévu dans un local spécifique.

4 - Les besoins en stationnement étant essentiellement en fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

ARTICLE UB 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement -

A l'intérieur des « *éléments du paysage* » -repérés en application de l'article L151-19 du C.U. - et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds :

- La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée, dans les limites des dispositions applicables de droit privé.
- Des plantations peuvent être imposées pour des parkings non couverts.
- Les alignements d'arbres ou haies arborées figurés au plan sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement ou de haies devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

Les parties de terrain non construites (hors stationnement) doivent être végétalisées. Ces surfaces doivent représenter 10% minimum de la surface parcellaire (cet espace devra être unitaire et structurant) et comprendre un arbre de haute tige pour 100m² de surface aménagée ou pour 4 places de stationnement.

Un espace de transition ou tampon sera aménagé sur les limites avec la zone A sous la forme d'une bande boisée et arborée d'au moins 10 m d'épaisseur. Elle sera composée d'espèces locales et variées, en veillant à son intégration dans le contexte local et à sa participation au confortement des continuités écologiques. Son implantation doit se faire sur les limites des parcelles concernées

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Sans objet

ARTICLE UB 15 – Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE UB 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Sans objet

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC -

Cette zone qui recouvre les parties principalement destinées à des bâtiments collectifs

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

les constructions, à destination de :

- **artisanat**
 - **industrie**
 - **exploitation agricole ou forestière**
 - **entrepôt**
- **les carrières,**
- **les terrains de camping,**
- **le stationnement des caravanes,**

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

- L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Pour être constructible le terrain couvert par une **orientation d'aménagement** telle que définie dans la pièce 03 du dossier de PLU doit faire l'objet d'un projet compatible avec cette orientation.

Dans les opérations de logement collectif de **5 logements ou plus, 20% des logements seront réservé à des logements sociaux.**

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

- . Défense contre l'incendie,
- . Protection civile,
- . Collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès ou voirie.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou cheminement piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution, notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

ARTICLE UC 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 – Eau Potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2- Assainissement eaux usées

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité

3 - Eaux pluviales

Tout déversement d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement public est interdit.

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols ; lors de travaux de construction, le « débit de fuite » doit être égal avant et après travaux.

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.

Le débit de fuite doit être au plus de de 3l/sec/ha

En outre, dans toute opération de construction et d'aménagement, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisée concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.

4 – Autres réseaux (électricité, téléphone, TDF)

Les réseaux situés dans les espaces privés sont ensevelis.

ARTICLE UC 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

Sans objet

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

Les constructions sont implantées **en recul** à une distance minimale de

Hors agglomération :

RD246 : **habitation 25m de l'axe**
 Autres 20m de l'axe

En agglomération :

- **20m** de l'axe des routes départementales
- **4m** de l'alignement ou de la limite d'emprise des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité).
- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle ci
- Pour les ouvrages nécessaires au service public

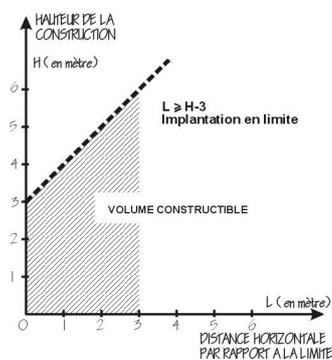
Hors agglomération les nouveaux accès sur les routes départementales de 2° (RD246) catégorie sont interdits.

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

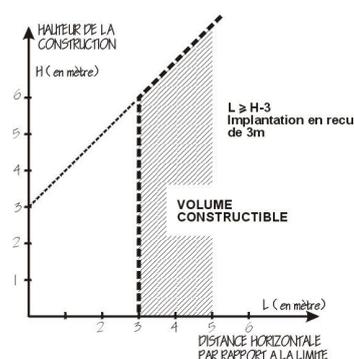
Les constructions sont implantées **en retrait** des limites séparatives.

Lorsque la construction est implantée en retrait des limites séparatives, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 m ($L \geq h-3$), avec un recul de 3m au moins des limites séparatives.

Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite.



Implantation en limite séparative



Implantation à 3m au moins de la limite séparative

Une implantation différente pourra toutefois être acceptée ou imposée :

- pour l'extension d'un bâtiment existant, et ce pour se situer dans sa continuité
- pour les constructions d'ouvrages techniques de service public.

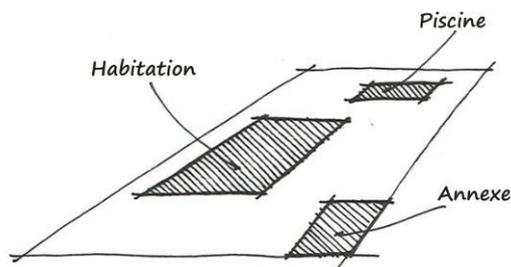
Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la marge de recul imposée

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

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec minimum de 4 m

ARTICLE UC 9 - Emprise au sol des constructions -

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **40%** de la superficie de l'unité foncière (*l'emprise au sol porte sur la somme des projections bâties, piscines, etc...*).



ARTICLE UC 10 – Hauteur maximale des constructions -

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder **7.00m à l'égout du toit**

ARTICLE UC 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords –

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

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

Les façades

Le nombre de matériau mis en œuvre et apparent est limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Clôtures :

Les prescriptions ci-dessus sont applicables aux clôtures.

Les clôtures sur espace public sont soit constituées d'un muret, soit d'un mur bahut (0m80 de haut maxi) surmonté d'une grille en ferronnerie ou grillage. La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,50 m. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les éléments métalliques de ferronnerie seront de couleur sombre, vert foncé ou brun ou noir.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,80 m elles seront constituées de grillage, les clôtures pleines sont limitées à un mur bahut de 0m80 de haut maxi doublé par une haie végétale non mono spécifique.

ARTICLE UC 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement -

1 - Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2 - Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

Habitations et Hôtels :

Une place pour 80 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement ou 1 place par chambre d'hôtel.

Commerces, Bureaux :

Une place pour 20 m² de surface de plancher

Entrepôts, Usines, etc...

Une place pour 50 m² de surface de plancher

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

3 - Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré dans des conditions satisfaisantes. Dans les constructions de bâtiments collectifs ou de bureaux, ce stationnement devra être prévu dans un local spécifique.

4 - Les besoins en stationnement étant essentiellement en fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

ARTICLE UC 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement -

Les parties de terrain non construites (hors stationnement) doivent être végétalisées. Ces surfaces doivent représenter 10% minimum de la surface parcellaire (cet espace devra être unitaire et structurant), et comprendre un arbre de haute tige pour 100m² de surface aménagée ou pour 4 places de stationnement.

Un espace de transition ou tampon sera aménagé sur les limites avec la zone A sous la forme d'une bande boisée et arborée d'au moins 10 m d'épaisseur. Elle sera composée d'espèces locales et variées, en veillant à son intégration dans le contexte local et à sa participation au confortement des continuités écologiques. Son implantation doit se faire sur les limites des parcelles concernées

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UC 14 - Coefficient d'occupation du sol -**

Sans objet

ARTICLE UC 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE UC 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Sans objet

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE -

La zone UE est réservée aux équipements collectifs et se situent dans et aux abords du bourg.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

les constructions, à destination de :

- **habitation, sauf locaux de gardiennage**
 - **artisanat**
 - **industrie**
 - **exploitation agricole ou forestière**
 - **entrepôt**
- **les carrières,**
- **les terrains de camping,**
- **le stationnement des caravanes,**

ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- **Le logement de gardiennage** lié et nécessaire aux activités et aux bâtiments d'exploitations de l'entreprise doit être installé dans le volume du bâti principal d'exploitation dans la limite de 80m² de surface de plancher.
- L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Pour être constructible le terrain couvert par une **orientation d'aménagement** telle que définie dans la pièce 03 du dossier de PLU doit faire l'objet d'un projet compatible avec cette orientation.

Les « éléments du paysage » identifiés et localisés en application de l'article L151-19 du C.U. (portés au plan de zonage par de petits ronds), les constructions sont interdites à l'exception des extensions mesurées et des annexes à l'habitation ainsi que des éléments suivants :

- les annexes n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 30 m² de surface
- les aires de sports et loisirs,
- les piscines non couvertes,
- les aires de stationnement.
- Les aménagements ponctuels de voiries nécessaires pour des raisons de sécurité

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

- . Défense contre l'incendie,
- . Protection civile,
- . Collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et voirie ; l'accès de chaque unité foncière permet l'entrée et la sortie des plus gros véhicules susceptibles d'y accéder, en marche avant, sans manœuvre sur la voie publique.

ARTICLE UE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 – Eau Potable

- Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2- Assainissement eaux usées

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

- Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité

3- Eaux pluviales

- Tout déversement d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement public est interdit.

- Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols ; lors de travaux de construction, le « débit de fuite » doit être égal avant et après travaux.

Pour tout projet de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.

Le débit de fuite doit être au plus de de 3l/sec/ha

En outre, dans toute opération de construction et d'aménagement, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisée concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.

4 – Autres réseaux (électricité, téléphone, TDF)

Les réseaux situés dans les espaces privés sont ensevelis.

ARTICLE UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

Sans objet

ARTICLE UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions sont implantées **à l'alignement ou en recul à une distance minimale de**

Hors agglomération :

RD246 : habitation 25m de l'axe
Autres 20m de l'axe

En agglomération :

- **25m** de l'axe des routes départementales
- **5m** de l'alignement ou de la limite d'emprise des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité).
- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle ci
- Pour les ouvrages nécessaires au service public

Hors agglomération les nouveaux accès sur les routes départementales de 2° (RD246) catégorie sont interdits.

ARTICLE UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées **en retrait des limites séparatives**, et dans ce cas **à 4.00m au moins**,

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle ci
- Pour les ouvrages nécessaires au service public

ARTICLE UE 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Une distance de 4,00 m est imposée entre les constructions non contiguës,

ARTICLE UE 9 - Emprise au sol des constructions -

Sans objet

ARTICLE UE 10 – Hauteur maximale des constructions -

Sports et loisirs : la hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder **12.00m au faitage du toit**

Autres constructions admises dans la zone : la hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder **7.00m à l'égout du toit**

La limitation de la hauteur ne s'applique pas aux ouvrages techniques ponctuels.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour

- les constructions d'ouvrages techniques de service public.
- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante

ZONE UE

ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords –

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

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales.

Aspect des constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

Les façades

Le nombre de matériau mis en œuvre et apparent est limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Le nombre de couleurs est limité à deux.

Clôtures :

Les clôtures, ne pourront dépasser 1,80 m elles seront constituées de grillage, les clôtures pleines sont proscrites. Elles peuvent être doublées d'une haie végétale en évitant les haies mono spécifiques.

ARTICLE UE 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement -

1 - Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2 - Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

Habitations et Hôtels :

Une place pour 80 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement ou 1 place par chambre d'hôtel.

Commerces, Bureaux :

Une place pour 20 m² de surface de plancher

Autres constructions :

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

3 - Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré dans des conditions satisfaisantes. Dans les constructions de bâtiments collectifs ou de bureaux, ce stationnement devra être prévu dans un local spécifique.

4 - Les besoins en stationnement étant essentiellement en fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

ARTICLE UE 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement -

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre à raison de 1 arbre pour 4 places de stationnement arrondi à l'entier supérieur.

A l'intérieur des « **éléments du paysage** » -repérés en application de l'article L151-19 du C.U. - et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds :

- La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée, dans les limites des dispositions applicables de droit privé.
- Des plantations peuvent être imposées pour des parkings non couverts à raison de 1 arbre pour 4 places de stationnement arrondi à l'entier supérieur.
- Les alignements d'arbres ou haies arborées figurés au plan sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement ou de haies devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

Un espace de transition ou tampon sera aménagé sur les limites avec la zone A sous la forme d'une bande boisée et arborée d'au moins 10 m d'épaisseur. Elle sera composée d'espèces locales et variées, en veillant à son intégration dans le contexte local et à sa participation au confortement des continuités écologiques. Son implantation doit se faire sur les limites des parcelles concernées

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Sans objet

ARTICLE UE 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE UE 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Sans objet

CHAPITRE 5 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE UY -

La zone UY est réservée aux activités économiques (artisanat, industrie, commerces, services, etc..)

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

les constructions, à destination de :

- **habitation, sauf locaux de gardiennage**
 - **exploitation agricole ou forestière**
- **les carrières,**

ARTICLE UY 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- **Le logement de gardiennage** lié et nécessaire aux activités et aux bâtiments d'exploitations de l'entreprise doit être installé dans le volume du bâti principal d'exploitation dans la limite de 80m² de surface de plancher
- L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Les « éléments du paysage » identifiés et localisés en application de l'article L151-19 du C.U. (portés au plan de zonage par de petits ronds), les constructions sont interdites à l'exception des extensions mesurées et des annexes ainsi que des éléments suivants :

- les aires de stationnement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

- . Défense contre l'incendie,
- . Protection civile,
- . Collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et voirie ; l'accès de chaque unité foncière permet l'entrée et la sortie des plus gros véhicules susceptibles d'y accéder, en marche avant, sans manœuvre sur la voie publique.

ZONE UY

ARTICLE UY 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 – Eau Potable

- Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2- Assainissement eaux usées

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

- Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité

3- Eaux pluviales

- Tout déversement d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement public est interdit.

- Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols ; lors de travaux de construction, le « débit de fuite » doit être égal avant et après travaux.

Pour tout projet de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.

Le débit de fuite doit être au plus de de 3l/sec/ha

En outre, dans toute opération de construction et d'aménagement, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisée concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.

4 – Autres réseaux (électricité, téléphone, TDF)

Les réseaux situés dans les espaces privés sont ensevelis.

ARTICLE UY 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

Sans objet

ARTICLE UY 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions sont implantées **en recul par rapport à l'alignement à une distance minimale de :**

Hors agglomération :

**RD670 : habitations 35m de l'axe
 Autres 25m de l'axe**

En agglomération :

- **25m** de l'axe des routes départementales
- **5m** de l'alignement ou de la limite d'emprise des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité).
- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle ci
- Pour les ouvrages nécessaires au service public

Hors agglomération les nouveaux accès sur les routes départementales de 1° (RD670) catégorie sont interdits.

ARTICLE UY 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter **en limite (si la hauteur de façade sur la limite n'excède pas 3m50) ou en retrait des limites séparatives, et dans ce cas à 5.00m au moins,**

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle ci
- Pour les ouvrages nécessaires au service public

ARTICLE UY 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Une distance de 4m00 est imposée entre les constructions non contiguës, .

ARTICLE UY 9 - Emprise au sol des constructions -

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **40%** de la superficie de l'unité foncière

ARTICLE UY 10 – Hauteur maximale des constructions -

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder **7.00m à l'égout du toit**

La limitation de la hauteur ne s'applique pas aux ouvrages techniques ponctuels (*exemple : cheminée, tour technique, etc...*)

ARTICLE UY 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords –

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

De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si, par la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales.

Aspect des constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

Les matériaux laissés nus alors qu'ils sont destinés à être enduits ou revêtus tels que parpaings de ciment, béton banché, etc. , en particulier sur les pignons aveugles en limite séparative, sont prohibés.

Les clôtures seront constituées d'un grillage doublé d'une haie vive.

La hauteur des clôtures devra se situer entre 1,20 m et 2,00 m.

Aucun dépôt extérieur ne pourra être effectué sur les parcelles entre le bâtiment et la voie publique principale (RD notamment), les dépôts devront être réalisés sur les parties arrières

Coloration :

Les couleurs de bardages de tons vifs ou métallisés sont interdites. Les couleurs vives peuvent être autorisées en petites quantités (enseigne, liserés d'encadrement de baie ou de couvre-joints).

ARTICLE UY 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement -

1 - Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2 - Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

- a. Habitations et Hôtels :
Une place pour 80 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement ou 1 place par chambre d'hôtel.
- b. Commerces, Bureaux :
Une place pour 20 m² de surface de plancher.
- c. Autres constructions : La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont la plus directement assimilables.

3 - Les besoins en stationnement étant essentiellement en fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

ARTICLE UY 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement -

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre à raison de 1 arbre pour 4 places de stationnement arrondi à l'entier supérieur.

A l'intérieur des « **éléments du paysage** » -repérés en application de l'article L151-19 du C.U et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds :

- La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée, dans les limites des dispositions applicables de droit privé.
- Des plantations peuvent être imposées pour des parkings non couverts à raison de 1 arbre pour 4 places de stationnement arrondi à l'entier supérieur.
- Les alignements d'arbres ou haies arborées figurés au plan sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement ou de haies devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Sans objet

ARTICLE UY 15 – Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE UY 16 - Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Sans objet

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

*Cette zone est destinée à l'urbanisation à court et moyen terme
Son ouverture est subordonnée à la réalisation des réseaux nécessaires.
Pour être constructible l'opération doit porter sur l'ensemble de la zone*

Le secteur 1AUb est un secteur à vocation d'habitat individuel ou accolé

Le secteur 1AUc est un secteur à vocation d'habitat collectif

Le secteur 1AUy est un secteur à vocation d'activités

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Les constructions, à destination de :

- **industrie sauf en secteur 1AUy**
- **exploitation agricole ou forestière**
- **fonction d'entrepôt sauf en secteur 1AUy**
- **les carrières,**
- **les terrains de camping, sauf en secteur 1AUy**
- **le stationnement des caravanes, sauf en secteur 1AUy**

ARTICLE 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les installations artisanales si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Pour être constructible l'opération doit porter **sur l'ensemble de la zone.**

Pour être constructible le terrain couvert par une **orientation d'aménagement** telle que définie dans la pièce 03 du dossier de PLU doit faire l'objet d'un projet compatible avec cette orientation.

Dans les opérations de logement collectif de 5 logements ou plus, **20% des logements seront réservés à des logements sociaux.**

Les « éléments du paysage » identifiés et localisés en application de l'article L151-19 du C.U (portés au plan de zonage par de petits ronds), les constructions sont interdites à l'exception des extensions mesurées et des annexes à l'habitation ainsi que des éléments suivants :

- les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 30 m² de surface
- les aires de sports et loisirs,
- les piscines non couvertes,
- les aires de stationnement.
- Les aménagements ponctuels de voiries nécessaires pour des raisons de sécurité

En secteur 1AUy, l'habitation est autorisée sous forme de **logement de gardiennage** lié et nécessaire aux activités et aux bâtiments d'exploitations de l'entreprise doit être installé dans le volume du bâti principal d'exploitation dans la limite de 80m² de surface de plancher

Zone 1AU

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

- . Défense contre l'incendie,
- . Protection civile,
- . Collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès ou voirie.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou cheminement piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution, notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

En **secteur 1AUy** les nouveaux accès sur la RD670, classée 1^{ère} catégorie, sont interdits hors agglomération.

ARTICLE 1AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 – Eau Potable

- Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2- Assainissement eaux usées

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

L'assainissement autonome est admis dans les conditions fixées par les textes.

Notamment, les eaux usées sont évacuées par le sol au niveau de la parcelle. Si la perméabilité du terrain est insuffisante (inférieure à 10mm/h), elles peuvent être réutilisées pour l'irrigation souterraine de végétaux ou drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel permanent, s'il est démontré par une étude spécifique produite par le pétitionnaire qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable et sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du milieu récepteur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L35.8 du Code de la Santé Publique).

3 - Eaux pluviales

- Tout déversement d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement public est interdit.

- Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols ; lors de travaux de construction, le « débit de fuite » doit être égal avant et après travaux.

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.

Le débit de fuite doit être au plus de de 3l/sec/ha

En outre, dans toute opération de construction et d'aménagement, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisée concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.

4 – Autres réseaux (électricité, téléphone, TDF)

Les réseaux situés dans les espaces privés sont ensevelis.

ARTICLE 1AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

Sans objet

ARTICLE 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions sont implantées à **l'alignement ou en recul par rapport à une distance minimale de**

- **20m** de l'axe des routes départementales
- **4m** de l'alignement ou de la limite d'emprise des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Hors agglomération :

RD670 : 75m de l'axe

Excepté pour les destinations listées à l'art. L111-7 du Code de l'Urbanisme

Dans le cas d'une étude justificative en application de l'art. L111-8, des règles d'application différentes seront prévues.

- **Habitations 35m de l'axe**
- **Autres 25m de l'axe**

En application de la délibération du Département du 18/12/1991.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité).
- Pour les ouvrages nécessaires au service public
- Pour l'extension d'un bâtiment existant, et ce pour se situer dans sa continuité

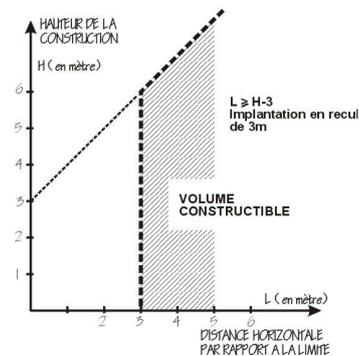
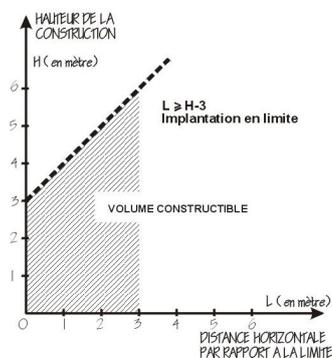
ARTICLE 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Les constructions peuvent s'implanter **sur l'une des limites séparatives ou en retrait** des limites séparatives.

- Lorsque la construction est implantée en retrait des limites séparatives, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 m ($L \geq h-3$), avec un recul de 3m au moins des limites séparatives
- Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- pour l'extension d'un bâtiment existant, et ce pour se situer dans sa continuité
- Pour les ouvrages nécessaires au service public



Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la marge de recul imposée

ARTICLE 1AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

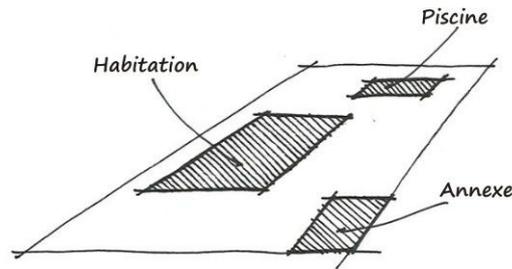
La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec minimum de **2 m**.

En **secteur 1AUc** la distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à la demi hauteur de la construction la plus haute avec minimum de **4 m**

ARTICLE 1AU 9 - Emprise au sol des constructions -

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **50%** de la superficie de l'unité foncière (*l'emprise au sol porte sur la somme des emprises projetées, piscines, etc...*).

En **secteur 1AUc**, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **40%** de la superficie de l'unité foncière

**ARTICLE 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions -**

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder **7.00m à l'égout du toit**

En **secteur 1AUc**, la hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder **9.00m à l'égout du toit**

ARTICLE 1AU 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords –

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

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

Les façades

Le nombre de matériau mis en œuvre et apparent est limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Clôtures :

Les clôtures sur espace public sont soit constituées d'un muret bas, soit d'un mur bahut surmonté d'une grille en ferronnerie ou grillage. La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,50 m. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les éléments métalliques de ferronnerie seront de couleur sombre, vert foncé ou brun ou noir.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,80 m elles seront constituées de grillage, les clôtures pleines sont limitées à un mur bahut de 0m80 de haut maxi doublé par une haie végétale non mono spécifique.

ARTICLE 1AU 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement -

1 - Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2 - Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

- a. Habitations et Hôtels :
Une place pour 80 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement ou 1 place par chambre d'hôtel.
- b. Commerces, Bureaux :
Une place pour 20 m² de surface de plancher.
- c. Entrepôts, Usines, etc...
Une place pour 50 m² de surface de plancher.
- d. Autres constructions : La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont la plus directement assimilables.

3 - Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré dans des conditions satisfaisantes. Dans les constructions de bâtiments collectifs ou de bureaux, ce stationnement devra être prévu dans un local spécifique.

4 - Les besoins en stationnement étant essentiellement en fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

ARTICLE 1AU 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement -

A l'intérieur des « **éléments du paysage** » -repérés en application de l'article L151-19 du C.U - et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds, les bâtiments doivent être construits en dehors des espaces verts protégés :

- La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée, dans les limites des dispositions applicables de droit privé.
- Des plantations peuvent être imposées pour des parkings non couverts.
- Les alignements d'arbres ou haies arborées figurés au plan sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement ou de haies devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

Les parties de terrain non construites (hors stationnement) doivent être végétalisées. Ces surfaces doivent représenter 10% minimum de la surface parcellaire et comprendre un arbre de haute tige pour 100m² de surface aménagée ou pour 4 places de stationnement.

Pour les opérations autres qu'individuelles, 10% minimum du terrain d'assiette devra être réservé en espace planté à raison de 1 arbre minimum pour 100m². Cet espace devra être unitaire et structurant.

Un espace de transition ou tampon sera aménagé sur les limites avec la zone A sous la forme d'une bande boisée et arborée d'au moins 10 m d'épaisseur. Elle sera composée d'espèces locales et variées, en veillant à son intégration dans le contexte local et à sa participation au confortement des continuités écologiques. Son implantation doit se faire sur les limites des parcelles concernées

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol -**

Sans objet

ARTICLE 1AU 15 – Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE 1AU 16 - Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Sans objet

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

*La zone 2AU est une zone peu ou pas équipée dont l'ouverture à l'urbanisation partielle ou totale, est différée. Cette ouverture interviendra par la **révision** du plan local d'urbanisme*

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

les constructions, à destination de :

- *habitation,*
- *hébergement hôtelier*
- *bureaux*
- *commerce*
- *artisanat*
- *industrie*
- *exploitation agricole ou forestière*
- *entrepôt*
- *les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs*
- *le stationnement des caravanes*
- *les carrières,*

L'article 2 indique ce qui est autorisé sous condition

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

Sont admis sous condition de préparer la viabilisation de la zone, ou de ne pas gêner son aménagement futur, les modes d'occupation et d'utilisation du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics et d'installations d'intérêt général, notamment les installations techniques des réseaux à condition que leur implantation ne porte pas atteinte aux possibilités d'aménagements futurs et soient intégrées de façon satisfaisante au site.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Sans objet

ARTICLE 2AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Sans objet

ARTICLE 2AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

Sans objet

ARTICLE 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions sont implantées *en recul* à une distance minimale de :

- **6 m de l'alignement** de la voie existante ou à modifier ou à créer, voie publique ou privée

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité).
- Pour les ouvrages nécessaires au service public

ARTICLE 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Les constructions seront implantées :

- **sur la limite séparative** ou
- **à une distance minimale de 3 m** de la limite séparative et dans tous les cas à condition que tout point de la construction soit éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3 m, soit **$L > H - 3m$** .

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour: les ouvrages nécessaires au service public

ARTICLE 2AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Sans objet

ARTICLE 2AU 9 - Emprise au sol des constructions -

Sans objet

ARTICLE 2AU 10 – Hauteur maximale des constructions -

Les ouvrages techniques, mesurés à partir du niveau du sol naturel pris au point le plus bas du bâtiment, ne devront pas dépasser 3,50 mètres de hauteur.

ARTICLE 2AU 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords –

Sans objet

ARTICLE 1AU 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement -

Sans objet

ARTICLE 2AU 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement -

Sans objet

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Sans objet

ARTICLE 2AU 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE 2AU 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Sans objet

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone naturelle réservée à l'activité agricole. Seules sont autorisées les constructions liées à l'exploitation agricole, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Les constructions, à destination de :

- **habitation** excepté sous les formes indiquées à l'article 2
 - **hébergement hôtelier** excepté ce qui est autorisé à l'article 2 (sous forme de changement de destination)
 - **bureaux**
 - **commerce**
 - **artisanat**
 - **industrie**
- les carrières,
- les terrains de camping,
- le stationnement des caravanes,

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- **les bâtiments et installations nécessaires à l'exercice de l'activité agricole** (y compris l'habitation de l'exploitant)
- **Dans la zone A:**
 - **les habitations non liées à l'activité agricole** sont admises uniquement sous forme de:
 - extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU
 - annexes à l'habitation,

L'extension à l'habitation est limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU

L'annexe à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique, etc...) dans la limite de 60m² d'emprise au sol de ces annexes sur l'unité foncière et réalisée en une seule fois et à une distance maximale de l'habitation principale de 25m et n'excédant pas 3m50 de hauteur

L'adaptation à l'intérieur d'un même volume de bâtiment existant à usage principal d'habitation à la date de l'approbation du PLU est définie comme suit :

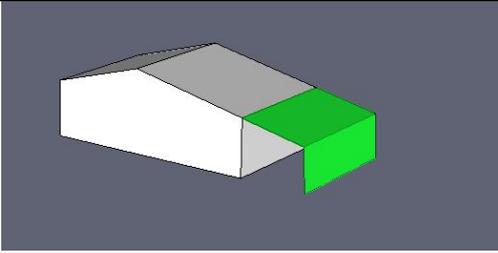
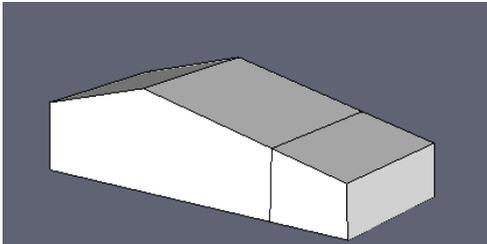
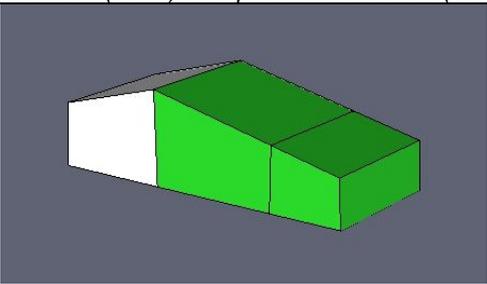
Habitation existante	Volume pouvant faire l'objet d'une adaptation
	 <p data-bbox="839 1025 1457 1081">L'ensemble du volume de la construction peut faire l'objet d'un aménagement en habitation</p>
<p data-bbox="244 936 754 965"><i>Habitation (blanc) et espace latéral ouvert (vert)</i></p>	
	
<p data-bbox="308 1272 692 1328"><i>Habitation (en blanc) et partie actuellement grange (en vert)</i></p>	

Illustration de la règle concernant **l'adaptation** à titre indicatif

Les « éléments du paysage » identifiés et localisés en application de l'article L151-19 du C.U. (portés au plan de zonage par de petits ronds), les constructions sont interdites à l'exception des extensions et des annexes à l'habitation ainsi que des éléments suivants :

- les aires de stationnement.
- Les aménagements ponctuels de voiries nécessaires pour des raisons de sécurité

Les bâtiments désignés par une étoile au plan de zonage et situé en zone A au titre de l'article L151-11-2° alinéa du code de l'urbanisme, peuvent faire l'objet d'un changement de destination en habitation et/ou hôtellerie, dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

- . Défense contre l'incendie,
- . Protection civile,
- . Collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès ou voirie.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou cheminement piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution, notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

Les nouveaux accès sur la RD670, classée 1^{ère} catégorie, sont interdits hors agglomération.

ARTICLE A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 – Eau Potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2- Assainissement eaux usées

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

L'assainissement autonome est admis dans les conditions fixées par les textes et après avis du Spanc.

Notamment, les eaux usées sont évacuées par le sol au niveau de la parcelle. Si la perméabilité du terrain est insuffisante (inférieure à 10mm/h), elles peuvent être réutilisées pour l'irrigation souterraine de végétaux ou drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel permanent, s'il est démontré par une étude spécifique produite par le pétitionnaire qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable et sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du milieu récepteur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité.

3 - Eaux pluviales

- Tout déversement d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement public est interdit.

ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

Sans objet

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

Les constructions sont implantées à *l'alignement ou en recul par rapport à une distance minimale de Hors agglomération :*

RD670 : **75m de l'axe**

Excepté pour les destinations listées à l'art. L111-7 du Code de l'Urbanisme

Dans le cas d'une étude justificative en application de l'art. L111-8, des règles d'application différentes seront prévues.

- Habitations 35m de l'axe
- Autres 25m de l'axe

En application de la délibération du Département du 18/12/1991.

RD246E1 : **habitation 25m de l'axe**

Autres 20m de l'axe

RD737 : **habitation 15m de l'axe**

Autres 10m de l'axe

En agglomération :

- **20m** de l'axe des routes départementales
- **4m** de l'alignement ou de la limite d'emprise des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité).
- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle ci
- Pour les ouvrages nécessaires au service public

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- pour l'extension d'un bâtiment existant, et ce pour se situer dans sa continuité
- pour les ouvrages nécessaires au service public

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

Les constructions peuvent s'implanter à **6m au moins de ces limites**.

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement à partir de la limite séparative.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- pour l'extension d'un bâtiment existant, et ce pour se situer dans sa continuité
- pour les ouvrages nécessaires au service public

Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la marge de recul imposée

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

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à **4 m**.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions -

Sans objet

ARTICLE A 10 – Hauteur maximale des constructions -

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder **9.00m au faîtage du toit** sauf contraintes techniques particulières.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour

- les constructions d'ouvrages techniques de service public.
- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords –

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

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales.

Les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants d'habitation

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

Les façades

Le nombre de matériau mis en œuvre et apparent est limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Clôtures :

Les clôtures sur espace public sont soit constituées d'un muret bas, soit d'un mur bahut surmonté d'une grille en ferronnerie ou grillage. La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,50 m. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les éléments métalliques de ferronnerie seront de couleur sombre, vert foncé ou brun ou noir.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,80 m elles seront constituées de grillage, les clôtures pleines sont limitées à un mur bahut de 0m80 de haut maxi doublé par une haie végétale non mono spécifique.

Les immeubles neufs ou l'extension des immeubles d'activité agricole

Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume en harmonie avec le paysage.

Matériaux et couleurs

Les constructions présentent essentiellement un aspect foncé de manière à en atténuer l'impact visuellement
Les matériaux en plastique sont prohibés, ainsi que les matériaux nus lorsqu'ils sont destinés à être recouverts tels que parpaings ciment, béton banché, etc.

Les clôtures sont constituées d'un grillage.

Coloration :

Les couleurs de façades de tons vifs ou métallisés sont interdites.

ARTICLE A 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement -

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement -

A l'intérieur des « **éléments du paysage** » -repérés en application de l'article L151-19 du C.U - et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds :

- La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée, dans les limites des dispositions applicables de droit privé.
- Des plantations peuvent être imposées pour des parkings non couverts.
- Les alignements d'arbres ou haies arborées figurés au plan sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement ou de haies devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

Dans le cas de clôtures végétalisées, les haies vives bocagères sont recommandées mélangeant plusieurs essences afin d'éviter une banalisation du paysage

Un espace de transition ou tampon sera aménagé sur les limites avec la zone urbaine sous la forme d'une bande boisée et arborée d'au moins 10 m d'épaisseur. Elle sera composée d'espèces locales et variées, en veillant à son intégration dans le contexte local et à sa participation au confortement des continuités écologiques. Son implantation doit se faire sur les limites des parcelles concernées. Dans le cas d'une création ou d'une extension des surfaces viticoles au contact d'une zone déjà urbanisée, la création ou la restauration d'un espace de transition doit être réalisé sur les parcelles composant ce futur espace agricole.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol -**

Sans objet

ARTICLE A 15 – Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE A 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Sans objet

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N -

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

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

les constructions, à destination de :

- **Habitation** *excepté ce qui est autorisé à l'article 2*
 - **hébergement hôtelier** *excepté ce qui est autorisé à l'article 2 (sous forme de changement de destination)*
 - **bureaux**
 - **commerce**
 - **artisanat**
 - **industrie**
 - **exploitation agricole ou forestière**
 - **fonction d'entrepôt**
- **les installations classées,**
 - **les carrières,**
 - **les terrains de camping,**
 - **le stationnement des caravanes,**

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

Sont admis sous conditions, si le niveau des équipements le permet et si elles sont compatibles avec le caractère de la zone :

- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, station d'épuration)
- les installations de distribution d'énergie électrique,

Dans la zone N:

- les habitations sont admises uniquement sous forme de:
 - extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU
 - annexes à l'habitation,

L'extension à l'habitation est limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU

L'annexe à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique, etc...) dans la limite de 60m² d'emprise au sol de ces annexes sur l'unité foncière et réalisée en une seule fois et à une distance maximale de l'habitation principale de 25m et n'excédant pas 3m50 de hauteur

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Les « éléments du paysage » identifiés et localisés en application de l'article L151-19 du C.U. (portés au plan de zonage par de petits ronds), les constructions sont interdites à l'exception des extensions et des annexes à l'habitation ainsi que des éléments suivants :

- les aires de stationnement.
- Les aménagements ponctuels de voiries nécessaires pour des raisons de sécurité

ZONE N

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

- . Défense contre l'incendie,
- . Protection civile,
- . Collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès ou voirie.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou cheminement piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution, notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

Les nouveaux accès sur la RD670, classée 1^{ère} catégorie, sont interdits hors agglomération.

ARTICLE N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 – Eau Potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2- Assainissement eaux usées

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

L'assainissement autonome est admis dans les conditions fixées par les textes.

Notamment, les eaux usées sont évacuées par le sol au niveau de la parcelle. Si la perméabilité du terrain est insuffisante (inférieure à 10mm/h), elles peuvent être réutilisées pour l'irrigation souterraine de végétaux ou drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel permanent, s'il est démontré par une étude spécifique produite par le pétitionnaire qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable et sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du milieu récepteur.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité.

3 - Eaux pluviales

Tout déversement d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement public est interdit.

ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

Sans objet

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

Les constructions sont implantées **à l'alignement ou en recul par rapport à une distance minimale de**
Hors agglomération :

RD670 : 75m de l'axe

Excepté pour les destinations listées à l'art. L111-7 du Code de l'Urbanisme

Dans le cas d'une étude justificative en application de l'art. L111-8, des règles d'application différentes seront prévues.

- *Habitations 35m de l'axe*
- *Autres 25m de l'axe*

En application de la délibération du Département du 18/12/1991.

RD246 : habitation 25m de l'axe
Autres 20m de l'axe

ZONE N

En agglomération :

- **20m** de l'axe des routes départementales
 - **4m** de l'alignement ou de la limite d'emprise des autres voies ouvertes à la circulation publique.
- Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,
- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité).
 - Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle ci
 - Pour les ouvrages nécessaires au service public

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- pour l'extension d'un bâtiment existant, et ce pour se situer dans sa continuité
- pour les ouvrages nécessaires au service public

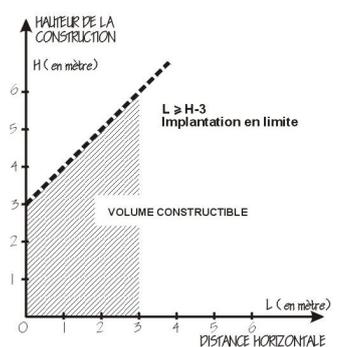
ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Les constructions peuvent s'implanter **sur l'une des limites séparatives ou en retrait** des limites séparatives.

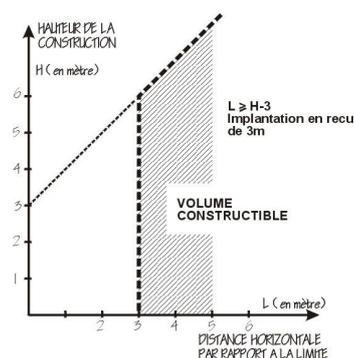
- Lorsque la construction est implantée en retrait des limites séparatives, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 m ($L \geq h-3$), avec un recul de 3m au moins des limites séparatives
- Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- pour l'extension d'un bâtiment existant, et ce pour se situer dans sa continuité
- pour les ouvrages nécessaires au service public



Implantation en limite séparative



Implantation à 3m au moins de la limite séparative

Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la marge de recul imposée

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

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec minimum de **2 m**.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions -

Sans objet

ARTICLE N 10 – Hauteur maximale des constructions -

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder **7.00m à l'égout du toit**

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour

- les constructions d'ouvrages techniques de service public.
- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords

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

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

Les façades

Le nombre de matériau mis en œuvre et apparent est limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Clôtures :

Les clôtures sur espace public sont soit constituées d'un muret bas, soit d'un mur bahut surmonté d'une grille en ferronnerie ou grillage. La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,50 m. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les éléments métalliques de ferronnerie seront de couleur sombre, vert foncé ou brun ou noir.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,80 m elles seront constituées de grillage, les clôtures pleines sont limitées à un mur bahut de 0m80 de haut maxi doublé par une haie végétale non mono spécifique.

ARTICLE N 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement -

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement -

A l'intérieur des « **éléments du paysage** » -repérés en application de l'article L151-19 du C.U - et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds :

- La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée, dans les limites des dispositions applicables de droit privé.
- Des plantations peuvent être imposées pour des parkings non couverts.
- Les alignements d'arbres ou haies arborées figurés au plan sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement ou de haies devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

Dans le cas de clôtures végétalisées, les haies vives bocagères sont recommandées mélangeant plusieurs essences afin d'éviter une banalisation du paysage

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol -**

Sans objet

ARTICLE N 15 – Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE N 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Sans objet