

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES	7
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
ZONE UA	10
ZONE UB	16
ZONE UE	22
ZONE UX	26
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	33
ZONE AU	34
ZONE AUX	41
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	47
ZONE A	48
TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	53
ZONE N	54

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1 à L.123-4 et R.123-4 à R.123-14 du code de l'urbanisme.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de CHERVES-RICHEMONT.

2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-3 ; R.111-5 à R.111-14 ; R.111-16 à R.111-20 ; R.111-22 à R.111-24 du code de l'urbanisme.
 Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R.111-1 du dit code, à savoir les articles R 111 -2, R 111.-4, R 111-15 et R 111-21.
2. Les dispositions de l'article R.111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) créées en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine.
3. Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :
 - conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L.531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.
 - les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute, une route express, une déviation au sens du code de la voirie routière ou une voie classée à grande circulation.
 - les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.311-1 à L.311-5).
 - les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.
4. Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1) Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :

Les zones urbaines **U**

UA	<p>Il s'agit de la zone urbaine correspondant au centre-bourg de la commune, ainsi qu'au cœur des hameaux de « Richemont », « Orlut », « Les Peruquos », « La Garnerie », « Chez Tere », « La Panneterie », « Le Roc de Richemont » et « Bois Rocher ».</p> <p>Elle accueille à la fois des habitations et ponctuellement des activités de commerces, de services et artisanales, ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cela se traduit, en terme de forme urbaine, par une forte densité des constructions et leur implantation généralement en ordre continu ou semi-continu le long des voies publiques, donnant ainsi un caractère très urbain.</p> <p>Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.</p>
UB	<p>Il s'agit de secteurs correspondant aux extensions urbaines du centre bourg et des hameaux principaux, et à des hameaux qui se sont développés plus récemment sous forme pavillonnaire. Cette zone a une vocation principalement résidentielle, dense à moyennement dense, qui accueille ponctuellement des activités de commerces, de services et artisanales, ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Ainsi, ces secteurs urbains au caractère « mixte » a une configuration « péri-urbaine » : les constructions sont édifiées soit en ordre continu, soit en ordre semi-continu et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.</p> <p>Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.</p> <p>Cette zone est concernée pour partie par l'Atlas des Zones Inondables de l'« Antenne » (<i>source : atlas des zones inondables</i>).</p> <p>Dans le secteur couvert par la trame zone inondable de l'« Antenne », les constructions devront privilégier les</p>

	matériaux de construction peu sensibles à l'eau pour toutes les parties de la construction situées au-dessous de la cote de référence majorée d'une hauteur de 20 cm. Cette zone est traversée par la canalisation de transport de gaz : une information sera nécessairement prise auprès de GRT Gaz pour tous travaux ou projets de construction situés dans les zones de danger (soit à moins de 100 mètres de l'ouvrage).
UE	Zone réservée aux équipements d'intérêt collectif. Il s'agit d'une zone localisée au lieu-dit « <i>Trepsec</i> ». Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.
UX	Zone accueillant des activités économiques industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux. Il s'agit de zones localisées aux lieux-dits « <i>Usine de Champblanc</i> », « <i>Prés du Mendras/Pré du Fossé du Roi/Le Mendras</i> », « <i>Le Grand Parc</i> », « <i>Bois Martell</i> », « <i>L'Etoile</i> », « <i>La Garnerie</i> », « <i>Bois Roche</i> » et « <i>Trepsec</i> ». Cette zone est concernée pour partie par l'Atlas des Zones Inondables du « <i>Fossé du Roy</i> » (<i>source : atlas des zones inondables</i>), localisées aux lieux-dits « <i>Usine de Champblanc</i> », « <i>Pré du Fossé du Roi</i> » et « <i>le Mendras</i> ». Dans le secteur couvert par la trame de l'Atlas des Zones Inondables du « <i>Fossé du Roy</i> » : <ul style="list-style-type: none"> - une étude hydraulique est nécessaire pour tout projet de construction ou d'extension, - les constructions devront privilégier les matériaux de construction peu sensibles à l'eau pour toutes les parties de la construction situées au-dessous du niveau d'inondabilité. Elle comprend deux secteurs : <ul style="list-style-type: none"> - secteur UX1 : secteur correspondant aux zones industrielles à vocation de transformation et de stockage, - secteur UX2 : secteur correspondant à des activités économiques industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux en zone déjà bâtie, dense. Elle comprend un sous-secteur : <ul style="list-style-type: none"> - secteur UX1* : sous-secteur correspondant aux zones industrielles soumises au Plan de Prévention des Risques Technologiques. Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions. Cette zone est traversée par la canalisation de transport de gaz : une information sera nécessairement prise auprès de GRT Gaz pour tous travaux ou projets de construction situés dans les zones de danger (soit à moins de 100 mètres de l'ouvrage).

Les zones à urbaniser **AU**

AU	Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation mixte : d'habitat, de commerces, de bureaux et d'artisanat, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif. Les secteurs concernés par ce classement sont « <i>Les Gatines</i> », « <i>Trépesecc</i> », « <i>Terres du Pinier</i> », « <i>Les Tripaudières</i> », « <i>Grand Puiremont</i> », « <i>Le Roc de Richemont</i> » et « <i>Prés d'Orlut</i> ». Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme : <ul style="list-style-type: none"> - soit sous forme d'opération d'ensemble, - soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le présent règlement. Concernant la possibilité ou non de se raccorder au réseau collectif d'assainissement à leur, la référence est le schéma communal d'assainissement applicable. L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement.
AUX	Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités économiques (vocation commerciale, artisanale et de bureaux), ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif. Il s'agit de zones localisées aux lieux-dits « <i>Champ Lusinier</i> », « <i>Petit Champeroux</i> » et « <i>Terres Neuves</i> ». Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme : <ul style="list-style-type: none"> - soit sous forme d'opération d'ensemble, - soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le présent règlement. L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction

d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement. Il existe un secteur AUX2 spécifique , situé au lieu-dit « Les Prévôts » destiné à accueillir les activités agricoles ou industrielles liées à la vitiviniculture et au stockage des produits issus de l'exploitation agricole.
--

La zone agricole **A**

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Cette zone comprend deux secteurs :

- **secteur Ah** : secteur reconnaissant les constructions existantes, isolées en zone agricole, où sont autorisés les annexes et les extensions aux constructions existantes ainsi que le changement de destination,
- **secteur Ap** : secteur agricole protégé pour des raisons paysagères.

Cette zone est concernée pour partie par l'Atlas des Zones Inondables du « Fossé du Roy » (*source : atlas des zones inondables*).

Dans le secteur couvert par la trame de l'Atlas des Zones Inondables du « Fossé du Roy » :

- une étude hydraulique est nécessaire pour tout projet de nouvelle construction ou d'extension,
- les constructions devront privilégier les matériaux de construction peu sensibles à l'eau pour toutes les parties de la construction situées au-dessous du niveau d'inondabilité.

Cette zone est traversée par la canalisation de transport de gaz : une information sera nécessairement prise auprès de GRT Gaz pour tous travaux ou projets de construction situés dans les zones de danger (soit à moins de 100 mètres de l'ouvrage).

La zone naturelle et forestière **N**

Il s'agit d'une zone qui englobe des terrains à dominante forestière, généralement non équipés, ou correspondant à des hameaux ou groupes de bâtis anciens, qui constituent :

- des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs bâtis insérés en milieu naturel ou au sein des espaces ruraux, qu'il convient de ne pas développer notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs de risques naturels.

Cette zone est concernée pour partie par les Atlas des Zones Inondables de l'« Antenne » et du « Fossé du Roy » (*source : atlas des zones inondables*).

Dans les secteurs couverts par les trames des Atlas des Zones Inondables de l'« Antenne » et du « Fossé du Roy », les constructions devront privilégier les matériaux de construction peu sensibles à l'eau pour toutes les parties de la construction situées au-dessous du niveau d'inondabilité dans le cadre de l' Atlas des Zones Inondables du « Fossé du Roy » ou de la cote de référence dans le cadre de l' Atlas des Zones Inondables de l'« Antenne », cote majorée d'une hauteur de 20 cm).

Dans le secteur couvert par la trame de l'Atlas des Zones Inondables du « Fossé du Roy » : une étude hydraulique est nécessaire pour tout projet de construction ou d'extension.

Cette zone est traversée par la canalisation de transport de gaz : une information sera nécessairement prise auprès de GRT Gaz pour tous travaux ou projets de construction situés dans les zones de danger (soit à moins de 100 mètres de l'ouvrage).

Elle comprend **deux secteurs** :

- **Np** : secteur correspondant pour l'essentiel à la Vallée de l'Antenne, classée en zone Natura 2000,
- **NL** : secteur à vocation d'activités de loisirs.

Elle est également concernée par un secteur de carrières.

2) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.123-1 alinéa 8 du code de l'urbanisme) sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

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

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

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

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

Référence : Article L 123-1-5 8^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme.

3) **Les espaces boisés classés** : les plans comportent aussi les terrains identifiés comme espaces boisés classés (à conserver ou à protéger). Ils sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

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

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

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

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

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

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

4) **Les éléments (article L123-1-5 7^{ème} alinéa)** (de paysage, les quartiers, ..., monuments,...) à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier : le règlement graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLU. Tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

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

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration préalable.

ARTICLE 5 : ISOLATION PHONIQUE

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 et de l'arrêté du 30.01.03, relatif aux modalités de classement des routes nationales et autoroutes et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. La commune de CHERVES-RICHEMONT est concernée par un arrêté préfectoral datant de 2006 (la voie concernée est la RD 731 avec une zone d'isolation de 100 m de part et d'autre de son emprise).

ARTICLE 6 : ZONE REGLEMENTEE

La commune de CHERVES-RICHEMONT est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation lié au fleuve Charente. Elle est également concernée par l'Atlas des Zones Inondables du « Fossé du Roy » (hydrogéomorphologique) et par l'Atlas des Zones Inondables de « L'Antenne » (hydraulique).

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

1) **L'édification de clôtures** est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

« Article R 421-12 du code de l'urbanisme :

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) *Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;*
- b) *Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;*
- c) *Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;*
- d) *Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration ».*

2) Article R 421-12 du code de l'urbanisme :

« Article R 421-12 du code de l'urbanisme :

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) *De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;*
- b) *De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ».*

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) *de ceux, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d'aménager (R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ; R421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).*
- b) *de ceux, mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (R421-23 alinéa f) : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ; R421-23 alinéa e) : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ; R421-23 alinéa h) : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1 alinéa 7 ; ...).*

3) **Les coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant sur le règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

4) **Les demandes d'autorisation de défrichement** sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

5) Articles R 421-27 et 28 du code de l'urbanisme :

« Article R 421-27 du code de l'urbanisme :

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir. »

« Article R 421-28 du code de l'urbanisme :

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) *Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;*
- b) *Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;*
- c) *Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;*
- d) *Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;*
- e) *Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur. »*

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit de la zone urbaine correspondant au centre-bourg de la commune, ainsi qu'au cœur des hameaux de « *Richemont* », « *Orlut* », « *Les Peruquos* », « *La Garnerie* », « *Chez Tere* », « *La Panneterie* », « *Le Roc de Richemont* » et « *Bois Rocher* ».

Elle accueille à la fois des habitations et ponctuellement des activités de commerces, de services et artisanales, ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cela se traduit, en terme de forme urbaine, par une forte densité des constructions et leur implantation généralement en ordre continu ou semi-continu le long des voies publiques, donnant ainsi un caractère très urbain.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes, changements de destination ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- b) Les constructions nouvelles à usage :
 - industriel,
 - d'entrepôt de plus de 50 m² de surface de plancher,
 - agricole, à l'exception des constructions liées à l'extension des activités existantes avant l'approbation du présent règlement.
- c) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.
- d) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, dès lors que cette implantation est temporaire.
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Habitations Légères de Loisirs, les mobil-homes et les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les installations d'élimination de déchets,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (accès d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

VOIRIE

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale de chaussée	Largeur minimale de plate-forme
5 m	6,50 m

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Eaux usées :

Dispositions générales :

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées (en prévision du futur raccordement) :

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place et que le schéma d'assainissement prévoit une zone d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène exigera, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

L'installation de dispositifs d'assainissement de traitement individuel peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

Par ailleurs :

- Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux et l'évacuation des eaux et matières usées traitées dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux est soumise à autorisation du gestionnaire.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux est soumise à autorisation du gestionnaire.

Eaux pluviales :

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public..... Dans ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, peut être admis.

ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent être également.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique ; cependant il est autorisé qu'au plus 1/6 de la longueur totale de la façade principale de la construction sur domaine public soit implantée en décroché.

Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, la limite d'emprise de la voie privée se substitue à l'alignement. Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, édifiée en retrait de l'alignement, ce retrait peut être substitué à l'alignement de la voie.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies. Des implantations en retrait de l'alignement sont toutefois autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent. L'implantation à l'alignement est alors autorisée.

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

Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu.

Dans le cas de l'ordre semi-continu, les constructions doivent être implantées à **3 mètres** minimum par rapport à la limite séparative.

Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, qui n'est ni implantée sur l'une au moins des limites séparatives de propriété, ni à 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative, le retrait de cette nouvelle construction, par rapport à la limite séparative, peut être substitué à l'ordre continu ou semi-continu (3 mètres minimum) et être conforme à celui de la construction existante.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction par rapport au terrain naturel avant affouillement ou exhaussement nécessaire pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions, autres que des annexes, ne doit pas excéder **9 mètres (R+2)**.

Aucun point d'une **construction à usage d'annexe (ex : garage, d'abris de jardin)** ne pourra être à plus de **4 mètres 50** de hauteur par rapport au terrain naturel et par ailleurs la hauteur de ces constructions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction principale.

La réhabilitation et la reconstruction à l'identique des bâtiments (détruits ou démolis depuis moins de 10 ans) ne respectant pas les prescriptions du PLU à la date d'approbation de ce dernier sont autorisées, sous réserve d'être en harmonie avec l'existant.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

TOITURES

La pente des toitures doit être entre 25% et 35%, sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie renouvelable ou à la production d'eau chaude d'origine solaire.

Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté avec faitage sur la limite.

La couverture des constructions présentera la teinte et l'aspect des types tuile rouge et/ou ardoise (les tuiles colorées sont interdites).

L'aspect tôle ondulée et fibre-ciment est interdit.

OUVERTURES

La proportion des ouvertures sera nettement verticale.

MENUISERIES

Le nuancier des couleurs autorisées est le suivant : RAL 1013, 7004, 7005, 7035, 7038, 7040, 7044, 7047, 8024, 9001, 9002 et 9010. Les couleurs vives et brillantes sont interdites. Les coffres des volets roulants seront intérieurs.

FACADE

Le nuancier des couleurs autorisées est le suivant : RAL DS 075 80 20, 075 70 20, 070 70 20, 080 80 10 et 080 80 20. Les tons jaunes ou rosés sont proscrits.

ELEMENTS PARTICULIERS DE FAÇADES

Les colonnades¹ sont interdites.

Les coffres de volets roulants ne doivent pas former saillie sur façade.

CLOTURES

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein. Ces murs pleins devront être réalisés en harmonie de couleur et de matériaux avec le bâtiment principal,
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie,
- soit par un mur plein ou mur bahut de réalisé en harmonie de couleur et de matériaux avec le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie,

dans la mesure où leur hauteur totale ne dépasse pas **2,00 mètres** en limite séparative et **1 mètre 60** en limite du domaine public.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

EQUIPEMENTS TECHNIQUES PRIVES

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

ANNEXES

Les abris d'aspect métalliques et les constructions précaires sont interdits.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

¹Colonnade : alignement de colonnes, placées avec symétrie pour servir d'ornement à un édifice.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres). Les aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit de secteurs correspondant aux extensions urbaines du centre bourg et des hameaux principaux, et à des hameaux qui se sont développés plus récemment sous forme pavillonnaire. Cette zone a une vocation principalement résidentielle, dense à moyennement dense, qui accueille ponctuellement des activités de commerces, de services et artisanales, ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ainsi, ces secteurs urbains au caractère « mixte » a une configuration « péri-urbaine » : les constructions sont édifiées soit en ordre continu, soit en ordre semi-continu et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone est concernée pour partie par l'Atlas des Zones Inondables de l'« Antenne » (*source : atlas des zones inondables*).

Dans le secteur couvert par la trame zone inondable de l'« Antenne », les constructions devront privilégier les matériaux de construction peu sensibles à l'eau pour toutes les parties de la construction situées au-dessous de la cote de référence majorée d'une hauteur de 20 cm.

Cette zone est traversée par la canalisation de transport de gaz : une information sera nécessairement prise auprès de GRT Gaz pour tous travaux ou projets de construction situés dans les zones de danger (soit à moins de 100 mètres de l'ouvrage).

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes, changements de destination ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- b) Les constructions nouvelles à usage :
 - industriel,
 - d'entrepôt de plus de 50 m² de surface de plancher,
 - agricole, à l'exception des constructions liées à l'extension des activités existantes avant l'approbation du présent règlement.
- c) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.
- d) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation, exceptée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, dès lors que cette implantation est temporaire (maximum 12 mois).
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Habitations Légères de Loisirs, les mobil-homes et les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les installations d'élimination de déchets,
 - les parcs d'attraction ouverts au public.

Dans le secteur couvert par la trame zone inondable de l' « Antenne », est interdite toute nouvelle construction et installation autre que celles autorisées sous conditions dans l'article 2.

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

Les aménagements des constructions à usage d'entrepôt existantes avant l'approbation du présent P.L.U. sont autorisées *sous réserve* de répondre à une nécessité de mises aux normes et les extensions des bâtiments à usage d'entrepôt existant avant l'approbation du présent P.L.U. sont également autorisées.

Dans le secteur couvert par la trame zone inondable de l' « Antenne », les constructions et utilisations du sol autorisées en zone UB ne seront autorisées que dans les cas et conditions suivants :

- les extensions dès lors qu'elles privilégieront la surélévation de l'existant. Toutefois, en cas d'impossibilité d'ordre technique, seront autorisées les extensions limitées à 20 % de l'emprise au sol de la construction existante et dans la limite de 50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet, sous réserve qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement, d'augmentation de la vulnérabilité des biens (construction du niveau du plancher bas au dessus de la cote de référence majorée d'une hauteur de 20 cm) et de gêne au libre écoulement des eaux,
- les travaux d'entretien et de gestion courants sous réserve de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux,
- la reconstruction totale ou partielle, dans la limite de l'emprise au sol et de la SURFACE DE PLANCHER initiales, de tout ou partie d'édifice détruit ou démolé autre que par inondation et de ne pas augmenter la vulnérabilité (implantation différente, mise hors d'eau,...),
- les clôtures sous réserve de permettre un écoulement de l'eau,
- les changements de destination des constructions et l'aménagement des constructions existantes, sous réserve qu'il n'y ait pas de création de logement, d'augmentation du nombre de personnes exposées au risque ou d'augmentation de la vulnérabilité des biens,
- les piscines à usage privatif, sous réserve qu'elles soient enterrées et réalisées sans exhaussement. Il conviendra notamment de mettre en œuvre un balisage visible au dessus des plus hautes eaux connues pour des raisons de sécurité en cas de crise.

Pour les terrains concernés par le **risque lié à l'ouvrage de transport gaz**, sont autorisés :

- dans le secteur de danger très grave, toute construction annexe, extension de constructions existantes, nécessaire au service public ou d'intérêt collectif, à l'habitat, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, à l'artisanat et aux commerces à condition de ne pas être des établissements recevant du public susceptibles d'accueillir plus de 100 personnes,

- dans le secteur de danger grave, toute construction annexe, extension de constructions existantes, nécessaire au service public ou d'intérêt collectif, à l'habitat, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, à l'artisanat et aux commerces à condition de ne pas être des établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3.

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (accès d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

VOIRIE

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale de chaussée	Largeur minimale de plate-forme
5 m	6,50 m

L'ouverture d'une voie destinée à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Pour des raisons de sécurité un recul de 5 mètres, par rapport à l'alignement de la voie publique, pour l'implantation du portail, pourra être demandé.

Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

La longueur maximale des voies en impasse est limitée à 60 mètres.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

ARTICLE UB4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Eaux usées :

Dispositions générales :

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées (en prévision du futur raccordement) :

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place et que le schéma d'assainissement prévoit une zone d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

L'installation de dispositifs d'assainissement de traitement individuel peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

Par ailleurs :

- Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux et l'évacuation des eaux et matières usées traitées dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux est soumise à autorisation du gestionnaire.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux est soumise à autorisation du gestionnaire.

Eaux pluviales :

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public..... Dans ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, peut être admis.

ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

Dans le secteur couvert par la trame zone inondable de l'« Antenne », les réseaux techniques nécessaires aux constructions (eau, gaz, électricité) doivent être équipés d'un dispositif de mise hors service automatique ou être installés au-dessus de la cote de référence majorée d'une hauteur de 20 cm.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Toute construction ou installation balcon non compris, doit respecter un recul minimum de **8 m** par rapport à l'axe de toutes les voies ou emprises publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,

- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. L'implantation à l'alignement est alors autorisée.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à **3 mètres**.

Lorsque les annexes sont implantées en limite séparative : le faitage du toit devra être situé contre la limite séparative.

Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, qui n'est ni implantée sur l'une au moins des limites séparatives de propriété, ni à 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative, le retrait de cette nouvelle construction, par rapport à la limite séparative, peut être substitué à l'ordre continu ou semi-continu (3 mètres minimum) et être conforme à celui de la construction existante.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant affouillement ou exhaussement nécessaire pour la réalisation du projet et l'égout du toit.

Aucun point d'une construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin ne pourra être à plus de **4 mètres 50** de hauteur par rapport au terrain naturel et par ailleurs la hauteur de ces constructions ne devra pas dépassé la hauteur de la construction principale.

La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif ne pourra excéder **12 mètres**.

Pour toutes les autres constructions admises dans la zone, la hauteur des constructions ne doit pas excéder **9 mètres (soit R+2)**.

La réhabilitation et la reconstruction à l'identique des bâtiments (détruits ou démolis depuis moins de 10 ans) ne respectant pas les prescriptions du PLU à la date d'approbation de ce dernier sont autorisées, sous réserve d'être en harmonie avec l'existant.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

TOITURES

La pente des toitures doit être entre 25% et 35%, sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie renouvelable ou à la production d'eau chaude d'origine solaire ou bien la réalisation d'une construction d'architecture contemporaine et/ou bioclimatique.

Les toitures devront comporter au moins deux pentes à l'exception :

- des toitures terrasses (partielles ou non) qui sont autorisées,
- des annexes qui peuvent comporter une seule pente.

La couverture des constructions présentera la teinte et l'aspect des types tuile rouge et/ou ardoise (les tuiles colorées sont interdites).

MENUISERIES

Le nuancier des couleurs autorisées est le suivant :

RAL 7047 - RAL 1019 - RAL 7038
RAL 1001 - RAL 7004 - RAL 7044
RAL 1011 - RAL 9001 - RAL 9002
RAL 1013 - RAL 9010 - RAL 7035
RAL 1014 - RAL 1015 - RAL 7040
RAL 1019 - RAL 8024

Les couleurs vives et brillantes sont interdites. Les coffres des volets roulants seront intérieurs.

FACADE

Le nuancier des couleurs autorisées est le suivant : RAL DS 075 80 20, 075 70 20, 070 70 20, 080 80 10 et 080 80 20. Les tons jaunes ou rosés sont proscrits.

ELEMENTS PARTICULIERS DE FAÇADES

Les colonnades sont interdites.

Les coffres de volets roulants ne doivent pas former saillie sur façade.

CLOTURES

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein. Ces murs pleins devront être réalisés en harmonie de couleur et de matériaux avec le bâtiment principal,
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie,
- soit par un mur plein ou mur bahut de réalisé en harmonie de couleur et de matériaux avec le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie,

dans la mesure où leur hauteur totale ne dépasse pas **2,00 mètres** en limite séparative et **1 mètre 60** en limite du domaine public.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

EQUIPEMENTS TECHNIQUES PRIVES

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

ANNEXES

Les abris d'aspect métalliques et les constructions précaires sont interdits.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé :

Constructions à usage d'habitation : deux places minimum par logement.

Pour les autres constructions, la superficie destinée au stationnement doit correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les aires publiques de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

Les espaces verts communs des opérations de plus de cinq constructions devront représentés au moins **10%** de la surface totale de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ZONE UE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone réservée aux équipements d'intérêt collectif.
Il s'agit d'une zone localisée au lieu-dit « *Trepsec* ».

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation autre que :

- a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que leurs extensions, constructions et installations annexes,
 - b) Les extensions des constructions d'intérêt collectif existantes,
 - c) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
 - d) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.
- est interdite.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (accès d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Eaux usées :

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Eaux pluviales :

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. Dans ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, peut être admis.

ELECTRICITE

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Toute construction ou installation balcon non compris, doit respecter un recul minimum de :

- 15 m par rapport à l'axe de la RD 731,
- 10 m par rapport à l'axe des autres voies.

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

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à **3 mètres**.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à **3 mètres**.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant affouillement ou exhaussement nécessaire pour la réalisation du projet et l'égout du toit.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **12 mètres (soit R+3)**.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

TOITURES

La pente des toitures doit être entre 25% et 40%, sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie renouvelable ou à la production d'eau chaude d'origine solaire.

Les toitures devront comporter au moins deux pentes à l'exception des toitures terrasses (partielles ou non) qui sont autorisées. L'aspect tôle ondulée et fibre-ciment est interdit.

CLOTURES

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein. Ces murs pleins devront être réalisés en harmonie de couleur et de matériaux avec le bâtiment principal,
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie,

- soit par un mur plein ou mur bahut de réalisé en harmonie de couleur et de matériaux avec le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie, dans la mesure où leur hauteur totale ne dépasse pas **2,00 mètres** en limite séparative et **1 mètre 60** en limite du domaine public.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

EQUIPEMENTS TECHNIQUES PRIVES

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

ANNEXES

Les abris d'aspect métalliques et les constructions précaires sont interdits.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché.

Les aires publiques ou collectives de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 6 emplacements.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ZONE UX

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone accueillant des activités économiques industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux.

Il s'agit de zones localisées aux lieux-dits « *Usine de Champblanc* », « *Près du Mendras/Pré du Fossé du Roi/Le Mendras* », « *Le Grand Parc* », « *Bois Martell* », « *L'Etoile* », « *La Garnerie* », « *Bois Roche* » et « *Trepsec* ».

Cette zone est concernée pour partie par l'Atlas des Zones Inondables du « Fossé du Roy » (*source : atlas des zones inondables*), localisées aux lieux-dits « *Usine de Champblanc* », « *Pré du Fossé du Roi* » et « *le Mendras* ».

Dans le secteur couvert par la trame de l'Atlas des Zones Inondables du « Fossé du Roy » :

- une étude hydraulique est nécessaire pour tout projet de construction ou d'extension,
- les constructions devront privilégier les matériaux de construction peu sensibles à l'eau pour toutes les parties de la construction situées au-dessous du niveau d'inondabilité.

Elle comprend deux secteurs :

- **secteur UX1** : secteur correspondant aux zones industrielles à vocation de transformation et de stockage,
- **secteur UX2** : secteur correspondant à des activités économiques industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux en zone déjà bâtie, dense.

Elle comprend un sous-secteur :

- **secteur UX1*** : sous-secteur correspondant aux zones industrielles soumises au Plan de Prévention des Risques Technologiques.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone est traversée par la canalisation de transport de gaz : une information sera nécessairement prise auprès de GRT Gaz pour tous travaux ou projets de construction situés dans les zones de danger (soit à moins de 100 mètres de l'ouvrage).

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes, changements de destination ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

Par ailleurs, toutes constructions et installations à l'exception de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et autres que :

a) **En zone UX générique**, les constructions à vocation :

- industrielle,
- artisanale,
- commerciales,
- de bureaux,
- d'habitat.

b) **En secteurs UX₁ et UX₂**, les constructions à vocation :

- industrielle,
- artisanale,
- d'habitat.

c) **En sous-secteur UX₁* et à condition d'être compatibles avec le PPRT approuvé le 28 juillet 2011**, les constructions à vocation industrielle.

sont interdites.

Dans le secteur couvert par la trame zone inondable du « Fossé du Roy », outre les constructions et utilisations du sol interdites en zone UX, sont interdits :

→ en zone de crue fréquente : toute nouvelle construction quelle que soit sa destination et installation autre que celles autorisées sous conditions dans l'article 2, ainsi que les affouillements et les exhaussements

→ en zone de crue exceptionnelle :

- les nouvelles constructions ou l'extension des constructions, conduisant à augmenter la capacité d'accueil des constructions dites sensibles au regard de la population qu'elles accueillent (établissements de soins, de santé, d'enseignement, accueil de personnes âgées...),
- les nouvelles constructions ou l'extension des constructions, concourant à la sécurité civile, à la défense ou à la protection de l'ordre public,
- les nouvelles constructions ou l'extension de constructions, à usage d'activités ou d'installations détenant et exploitant des produits dangereux et/ou polluants susceptibles de constituer un danger pour la santé publique ou de provoquer un risque de pollution en cas d'inondation,
- les affouillements et les exhaussements.

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

Sont autorisés, sous conditions :

En zone UX générique :

- a) les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone, dans la limite de 200 m² de la surface de plancher, et dès lors qu'elles font partie intégrante d'un bâtiment d'activités,
- b) l'extension des constructions à usage d'habitation existantes avant l'entrée en vigueur du présent P.L.U. dans une limite de 25 % de la surface de plancher déjà existante est admise.

En secteurs UX₁ et UX₂, les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone, dans la limite de 200 m² de la surface de plancher, et dès lors qu'elles font partie intégrante d'un bâtiment d'activités.

Dans le secteur couvert par la trame zone inondable du « Fossé du Roy », sont autorisés :

→ en zone de crue fréquente et exceptionnelle :

- les extensions dès lors qu'elles privilégieront la surélévation de l'existant. Toutefois, en cas d'impossibilité d'ordre technique, seront autorisées les extensions limitées à 20 % de l'emprise au sol de la construction existante et dans la limite de 50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet, sous réserve qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement, d'augmentation de la vulnérabilité des biens (construction du niveau du plancher bas au-dessus du niveau d'inondabilité) et de gêne au libre écoulement des eaux,
- les travaux d'entretien et de gestion courants sous réserve de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux, de ne pas conduire à une augmentation de la population exposée aux risques,
- la reconstruction totale ou partielle, dans la limite de l'emprise au sol et de la surface de plancher initiales, de tout ou partie d'édifice détruit ou démolit autrement que par inondation, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes (création de zones de refuge,...) et de ne pas augmenter la vulnérabilité (implantation différente, mise hors d'eau,...),
- le stockage de matériaux et matériels sensibles à l'eau, ainsi que des produits polluants sous réserve d'être au-dessus du niveau d'inondabilité,
- les aires de stationnement sous réserve d'être réalisées sans exhaussement,
- les clôtures sous réserve de permettre un écoulement de l'eau,
- les travaux de voirie et d'infrastructures publiques, sous réserve qu'ils soient dotés de dispositifs permettant d'assurer le libre écoulement des eaux et de ne pas aggraver le risque d'inondation,
- les changements de destination des constructions et l'aménagement des constructions existantes, sous réserve qu'il n'y ait pas de création de logement, d'augmentation du nombre de personnes exposées au risque ou d'augmentation de la vulnérabilité des biens.

→ en zone de crue exceptionnelle : les constructions nouvelles autres que celles interdites, sous réserve que le niveau du plancher bas soit situé au-dessus du niveau d'inondabilité, afin de pouvoir disposer d'une zone refuge.

Pour les terrains concernés par le risque lié à l'ouvrage de transport gaz, sont autorisés :

- dans le secteur de danger très grave, toute construction annexe, extension de constructions existantes, nécessaire au service public ou d'intérêt collectif, à l'industrie, aux bureaux, à l'artisanat et aux commerces à condition de ne pas être des établissements recevant du public susceptibles d'accueillir plus de 100 personnes,
- dans le secteur de danger grave, toute construction annexe, extension de constructions existantes, nécessaire au service public ou d'intérêt collectif, à l'industrie, aux bureaux, à l'artisanat et aux commerces à condition de ne pas être des établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3.

ARTICLE UX 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (accès d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UX 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Eaux usées :

En dehors des secteurs UX₁ et UX₂ :

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

En secteur UX₁ et en sous-secteur UX₁* :

L'installation de dispositifs d'assainissement de traitement individuel peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

Par ailleurs :

- Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux et l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes.

Les éventuelles eaux de lavage des bâtiments viticoles doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

En secteur UX₂ :

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur et aux normes. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

- Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux et l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes.

Les éventuelles eaux de lavage des bâtiments viticoles doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

Les eaux usées autres que domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement adapté à la nature du rejet avant déversement dans les canalisations publiques. Les dispositions à adopter seront définies, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement et conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. Sinon, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, s'il existe, peut être admis.

ELECTRICITE

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Dans le secteur couvert par la trame zone inondable du « Fossé du Roy », les réseaux techniques nécessaires aux constructions (eau, gaz, électricité) doivent être équipés d'un dispositif de mise hors service automatique ou être installés au-dessus du niveau d'inondabilité majoré d'une hauteur de 20 cm.

ARTICLE UX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

En dehors des secteurs UX₁ et UX₂ * :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale par rapport à l'axe de la RD 731 de **25 mètres**.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale par rapport à l'axe des voiries communales et des autres routes départementales de **10 mètres**.

En secteur UX₁ et en sous-secteur UX₁* :

Les constructions, autres que celles à vocation d'habitation, doivent être implantées à une distance par rapport à l'axe de la voie ou de l'emprise publique au moins égal à **25 mètres**.

Les constructions à vocation d'habitation doivent être implantées à une distance par rapport à l'axe de la voie ou de l'emprise publique au moins égal à :

- **25 mètres** des voiries communales,
- **30 mètres** des Routes Départementales.

En secteur UX₂ :

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport à l'axe des voies existantes à modifier ou à créer de :

- **15 mètres** par rapport aux Routes Départementales,
- **3 mètres** par rapport aux autres voies.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. L'implantation à l'alignement est autorisée.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à :

- **10 mètres** en dehors des secteurs UX₁ et UX₂,
- **25 mètres** en secteurs UX₁ et en sous-secteur UX₁*.

En secteur UX₂, les constructions peuvent être implantées :

- soit sur l'une au moins des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu,
- soit à **3 mètres** minimum par rapport à la limite séparative.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif. L'implantation à l'alignement est autorisée.

ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que le bâtiment à construire ne joute le bâtiment existant, la distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à :

- **6 mètres** en secteur UX1 et en sous-secteur UX1*,
- **3 mètres** en dehors du secteur UX1.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs ou pour les constructions d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteurs UX₁ et UX₂ et en sous-secteurs UX₁*, l'emprise au sol est non réglementée.

Ailleurs, l'emprise au sol maximale est fixée à **60%** du terrain d'assiette du projet.

Ces règles d'implantation s'appliquent à chacun des terrains issus d'une division.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant affouillement ou exhaussement nécessaire pour la réalisation du projet et l'égout du toit.

En secteurs UX₁, en sous-secteur UX₁* et UX₂, la hauteur maximale des constructions est non réglementée.

Ailleurs, la hauteur des constructions ne peut excéder **10 mètres** sauf lorsque leur destination et leurs caractéristiques techniques l'imposent. Toutefois, dans les secteurs de danger très grave (ELS) et de danger grave (PEL), concernés par le risque lié à l'ouvrage de transport de gaz, les constructions classées « immeubles de grande hauteur » sont interdites.

ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Par ailleurs, les surfaces extérieures pleines (façade) ne peuvent être brillantes. L'emploi de couleurs vives, ainsi que du blanc sur les surfaces extérieures est formellement interdit, les bardages devront être de couleur sombre : vert foncé, gris, bordeaux,

Les dispositifs liés à la mise en œuvre des énergies renouvelables sont autorisés.

En dehors des secteurs UX₁, du sous-secteur UX₁* et du secteur UX₂:

La pente des toitures doit être entre 25% et 35%, sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie renouvelable ou à la production d'eau chaude d'origine solaire ou bien la réalisation d'une construction d'architecture contemporaine et/ou bioclimatique.

La pente de toiture des annexes doit être la même que celle de la construction principale.

Les toitures devront comporter au moins deux pentes à l'exception des toitures terrasses (partielles ou non) qui sont autorisées.

La couverture des constructions présentera la teinte et l'aspect des types tuile rouge et/ou ardoise (les tuiles colorées sont interdites).

L'aspect tôle ondulée et fibre-ciment est interdit.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie,

- soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie,

dans la mesure où leur hauteur totale ne dépasse pas **2,00 mètres**.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

En secteur UX₂ :

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures, hormis la pierre de taille.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

En aucun cas les surfaces extérieures pleines (façade) ne peuvent être brillantes. L'emploi de teintes vives et de blanc sur les surfaces extérieures est formellement interdit. De plus les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.

Construction à usage d'habitation :

La pente des toitures doit être entre 25% et 35%, sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie renouvelable ou à la production d'eau chaude d'origine solaire ou bien la réalisation d'une construction d'architecture contemporaine et/ou bioclimatique.

Les toitures devront comporter au moins deux pentes à l'exception :

- des toitures terrasses (partielles ou non) qui sont autorisées,
- des annexes qui peuvent comporter une seule pente.

La couverture des constructions présentera la teinte et l'aspect des types tuile rouge et/ou ardoise (les tuiles colorées sont interdites).

L'aspect tôle ondulée et fibre-ciment est interdit.

Les dispositifs liés à la mise en œuvre des énergies renouvelables sont autorisés.

Pour les autres constructions : La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

ARTICLE UX 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UX 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché.

Les aires publiques de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation mixte : d'habitat, de commerces, de bureaux et d'artisanat, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif. Les secteurs concernés par ce classement sont « *Les Gatines* », « *Trépesec* », « *Terres du Pinier* », « *Les Tripaudières* », « *Grand Puiromont* », « *Le Roc de Richemont* » et « *Prés d'Orlut* ».

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme :

- soit sous forme d'opération d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le présent règlement.

Concernant la possibilité ou non de se raccorder au réseau collectif d'assainissement à leur, la référence est le schéma communal d'assainissement applicable.

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes, changements de destination ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- b) Les constructions nouvelles à usage :
 - industriel,
 - d'entrepôt de plus de 50 m² de surface de plancher,
 - agricole.
- c) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.
- d) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, dès lors que cette implantation est temporaire (maximum 12 mois).
- e) Les Habitations Légères de Loisirs, les mobil-homes et les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- f) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- g) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les installations d'élimination de déchets,
 - les parcs d'attraction ouverts au public.
- h) Les constructions isolées à l'exception de celles, indiquées à l'article AU 2.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

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

Sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement de l'ensemble de la zone et d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation de la zone définies dans la pièce n° 3b, sont admises :

- les constructions et installations isolées nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'aménagement, l'extension limitée et les annexes aux constructions existantes avant l'approbation du présent P.L.U..

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

Lorsque :

- les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif (lorsqu'il existe) à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de la dite unité,
- les constructions sont réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Sont admises :

Les constructions à usage :

- d'habitation,
- d'extension et d'annexes aux constructions autorisées,
- d'équipements d'intérêt collectif, ou d'intérêt public,
- hôtelier,
- de commerces et de bureaux,

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public.

ARTICLE AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (accès d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m). Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

VOIRIE

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale de chaussée en sens unique	Largeur minimale de chaussée	Largeur minimale de plate-forme
4 m	5 m	8 m

L'ouverture d'une voie destinée à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Pour des raisons de sécurité un recul de 5 mètres, par rapport à l'alignement de la voie publique, pour l'implantation du portail, pourra être demandé.

Les dessertes en impasse sont déconseillées, sauf dans le cas d'un aménagement par phase de la zone, lorsque cette impasse est alors provisoire (dans l'attente de l'aménagement de la phase suivante).

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

ARTICLE AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Eaux usées :

Dispositions générales :

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées (en prévision du futur raccordement) :

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place et que le schéma d'assainissement prévoit une zone d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.
Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

L'installation de dispositifs d'assainissement de traitement individuel peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

Eaux pluviales :

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. Dans ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, peut être admis.

ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Les raccordements aux lignes électriques ou téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, tout terrain doit avoir une superficie suffisante pour réaliser le dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

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

En dehors de la zone AU des « Gatines » :

Toute construction ou installation, balcons non compris doit être implantée :

- soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique (motorisée, piétonne ou cyclable) ou de la limite d'emprise qui s'y substitue (existantes ou à créer),
- soit avec un recul d'implantation minimal de **3 mètres** par rapport à l'alignement des voies de desserte internes à l'opération, ouvertes à la circulation publique et des voies existantes à la périphérie du terrain (motorisées, piétonnes ou cyclables).

Dans la zone AU des « Gatines » :

Toute construction ou installation, balcons non compris doit être implantée :

- avec un recul d'implantation minimal de **10 mètres** par rapport à l'alignement de la RD731,
- avec un recul d'implantation minimal de **3 mètres** par rapport à l'alignement des voies de desserte internes à l'opération, ouvertes à la circulation publique et des autres voies existantes à la périphérie du terrain (motorisées, piétonnes ou cyclables),
- l'implantation à l'alignement est autorisée pour les voies de desserte internes à l'opération.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. L'implantation à l'alignement des voies de desserte internes à l'opération, ouvertes à la circulation publique et des voies existantes à la périphérie du terrain (motorisées, piétonnes ou cyclables) est autorisée.

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

Les constructions peuvent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à **3 mètres**.

Dans le cas d'annexes implantées en limite séparative, le faitage du toit devra être situé contre la limite séparative.

Ces règles d'implantation s'appliquent à chacun des terrains issus d'une division.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. L'implantation à en limite séparative est autorisée.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant affouillement ou exhaussement nécessaire pour la réalisation du projet et l'égout du toit.

Aucun point d'une **construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin** ne pourra être à plus de **4 mètres 50** de hauteur par rapport au terrain naturel et par ailleurs la hauteur de ces constructions ne devra pas dépassé la hauteur de la construction principale.

La hauteur maximale des **constructions à usage d'intérêt collectif** ne pourra excéder **12 mètres**.

Pour toutes les autres constructions admises dans la zone, la hauteur des constructions ne doit pas excéder **9 mètres (soit R+2)**.

La réhabilitation et la reconstruction à l'identique des bâtiments (détruits ou démolis depuis moins de 10 ans) ne respectant pas les prescriptions du PLU à la date d'approbation de ce dernier sont autorisées, sous réserve d'être en harmonie avec l'existant.

Concernant le zone AU de « Roc de Richemont » : la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder une hauteur à l'égout de 7 m (R+1) en premier rang le long de la RD85 et de 9 m (R+2) en deuxième et troisième rang.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

TOITURES

La pente des toitures doit être entre 25% et 35%, sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie renouvelable ou à la production d'eau chaude d'origine solaire ou bien la réalisation d'une construction d'architecture contemporaine et/ou bioclimatique.

Les toitures devront comporter au moins deux pentes à l'exception :

- des toitures terrasses (partielles ou non) qui sont autorisées,
- des annexes qui peuvent comporter une seule pente.

La couverture des constructions présentera la teinte et l'aspect des types tuile rouge et/ou ardoise (les tuiles colorées sont interdites).

MENUISERIES

Le nuancier des couleurs autorisées est le suivant :

RAL 7047 - RAL 1019 - RAL 7038
RAL 1001 - RAL 7004 - RAL 7044
RAL 1011 - RAL 9001 - RAL 9002
RAL 1013 - RAL 9010 - RAL 7035
RAL 1014 - RAL 1015 - RAL 7040
RAL 1019 - RAL 8024

Les couleurs vives et brillantes sont interdites. Les coffres des volets roulants seront intérieurs.

FACADE

Le nuancier des couleurs autorisées est le suivant : RAL DS 075 80 20, 075 70 20, 070 70 20, 080 80 10 et 080 80 20. Les tons jaunes ou rosés sont proscrits.

ELEMENTS PARTICULIERS DE FAÇADES

Les colonnades sont interdites.

Les coffres de volets roulants ne doivent pas former saillie sur façade.

CLOTURES

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein. Ces murs pleins devront être réalisés en harmonie de couleur et de matériaux avec le bâtiment principal,
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie,
- soit par un mur plein ou mur bahut de réalisé en harmonie de couleur et de matériaux avec le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie,

dans la mesure où leur hauteur totale ne dépasse pas **2,00 mètres** en limite séparative et **1 mètre 60** en limite du domaine public.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

EQUIPEMENTS TECHNIQUES PRIVES

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

ANNEXES

Les abris d'aspect métalliques et les constructions précaires sont interdits.

ARTICLE AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé :

Constructions à usage d'habitation : deux places minimum par logement.

Pour les autres constructions, la superficie destinée au stationnement doit correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.

ARTICLE AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

La surface non bâtie à l'intérieur des lots devra faire l'objet de plantations (espaces verts représentant au minimum 20% du terrain d'assiette du projet). Les aires de stationnement publiques ou collectives doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

Les espaces verts communs des opérations de plus de cinq constructions devront représentés au moins 10% de la surface totale de l'opération et devront être créés d'un seul tenant et/ou de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ZONE AUX

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités économiques (vocation commerciale, artisanale et de bureaux), ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif. Il s'agit de zones localisées aux lieux-dits « *Champ Lusnier* », « *Petit Champeroux* » et « *Terres Neuves* ».

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme :

- soit sous forme d'opération d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le présent règlement.

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement.

Il existe **un secteur AUX2 spécifique**, situé au lieu-dit « Les Prévôts » destiné à accueillir les activités agricoles ou industrielles liées à la vitiviniculture et au stockage des produits issus de l'exploitation agricole.

ARTICLE AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En dehors du secteur AUX2, sont interdites toutes les constructions et installations à l'exception de celles autorisées à l'article AUX 2, ainsi que les occupations et utilisations suivantes :

Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes, changements de destination ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

En secteur AUX2, sont interdites toutes les constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 de la zone AUX.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et les constructions et installations d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation future de l'ensemble de la zone et d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation de la zone définies dans la pièce n° 3b.

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

A condition que :

- les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité,
- pour le secteur AUX de « *Champ de Lusnier* », les travaux nécessaires à la desserte en voirie de la zone soient réalisés,
- les constructions soient réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement s'inscrivant dans un schéma d'organisation cohérent portant sur l'ensemble du secteur concerné et d'être compatible avec les orientations d'aménagement.

En zone AUX générique :

Sont admises :

sous réserve des conditions susmentionnées, les occupations et utilisations du sol désignées ci-après, liées à l'activité économique ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- a) les aires de stationnement et les dépôts de véhicules,
- b) l'extension et les annexes aux constructions autorisées,
- c) les constructions à vocation d'entrepôts,
- d) les constructions à vocation commerciale,
- e) les constructions à vocation de bureaux,
- f) les constructions à vocation artisanale.

En secteur AUX 2 :

Sont admises :

sous réserve des conditions susmentionnées, ainsi que de l'insertion paysagère du projet, les occupations et utilisations du sol désignées ci-après, liées à l'activité économique ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- a) les aires de stationnement et les dépôts de véhicules,
- b) l'extension et les annexes aux constructions autorisées,

- c) les constructions à vocation d'entrepôts,
- d) les constructions à vocation commerciale,
- e) les constructions à vocation de bureaux,
- f) les constructions à vocation industrielle,
- g) les constructions à vocation agricole,
- h) les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone, dans la limite de 200 m² de la surface de plancher, et dès lors qu'elles font partie intégrante d'un bâtiment d'activités,
- i) les constructions, équipements et installations destinés à la transformation ou au stockage des produits agricoles.

ARTICLE AUX 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (accès d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE AUX 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Eaux usées :

Dispositions générales :

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées (en prévision du futur raccordement) :

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place et que le schéma d'assainissement prévoit une zone d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

Les eaux usées autres que domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement adapté à la nature du rejet avant déversement dans les canalisations publiques. Les dispositions à adopter seront définies, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement et conformément à la réglementation en vigueur.

En secteur AUX 2, les éventuelles eaux de lavage des bâtiments viticoles doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

Eaux pluviales :

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public..... Dans ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, peut être admis.

ELECTRICITE

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

ARTICLE AUX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

En zone AUX générique, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **25 mètres** par rapport à l'axe de la RD 731 et de **10 mètres** par rapport à l'axe des voies de desserte internes à l'opération, ouvertes à la circulation publique et des voies existantes à la périphérie du terrain.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif. L'implantation à l'alignement est autorisée.

En secteur AUX2, les constructions doivent respecter un recul minimum par rapport à l'axe des voies existantes à modifier ou à créer :

- de 15 mètres par rapport aux routes départementales,
- de 3 mètres par rapport aux autres voies.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En zone AUX générique, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à 10 mètres.

Ces règles d'implantation s'appliquent à chacun des terrains issus d'une division.

En secteur AUX 2, les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum par rapport à la limite parcellaire.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte le bâtiment existant, la distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à **3 mètres**.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs ou pour les constructions d'intérêt collectif.

ARTICLE AUX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone AUX générique, l'emprise au sol maximale est fixée à **60%** du terrain d'assiette du projet.

Ces règles d'implantation s'appliquent à chacun des terrains issus d'une division.

En secteur AUX 2, l'emprise au sol maximale est fixée à **50%** du terrain d'assiette du projet.

ARTICLE AUX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant affouillement ou exhaussement nécessaire pour la réalisation du projet et l'égout du toit.

La hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres** sauf lorsque leur destination et leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans l'ensemble de la zone :

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Par ailleurs, les surfaces extérieures pleines (façade) ne peuvent être brillantes. L'emploi de coloris vifs, ainsi que du blanc sur les surfaces extérieures est formellement interdit, les bardages devront être de couleur sombre : vert foncé, gris, bordeaux,

Les dispositifs liés à la mise en œuvre des énergies renouvelables sont autorisés.

En zone AUX générique :

La pente des toitures doit être entre 25% et 35%, sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie renouvelable ou à la production d'eau chaude d'origine solaire ou bien la réalisation d'une construction d'architecture contemporaine et/ou bioclimatique.

Les toitures devront comporter au moins deux pentes à l'exception des toitures terrasses (partielles ou non) qui sont autorisées.

La couverture des constructions présentera la teinte et l'aspect des tuiles rouge et/ou ardoise (les tuiles colorées sont interdites). Elle sera conforme à celles des constructions environnantes.

L'aspect tôle ondulée et fibre-ciment est interdit.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie,
- soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie,

dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **2,00 mètres**.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

En secteur AUX2 :

La composition des volumes des bâtiments à créer devra articuler la transition avec l'espace tampon et ses vignes d'une part et avec la partie plus ancienne du hameau de « Les Prévôts » et de la distillerie d'autre part.

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Il sera privilégié une forme architecturale contemporaine étant donné que les nouveaux volumes nécessaires ne sont plus à l'échelle des anciennes structures bâties.

Les teintes seront en harmonie avec les teintes des façades environnantes. Les teintes vives sont interdites.

Les garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

Concernant le secteur dédié aux équipements techniques, les modèles de terrain aux abords des bassins seront soignés et traités en accord avec le coteau boisé et/ou avec les vignes.

ARTICLE AUX 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE AUX 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché.

Les aires publiques de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

ARTICLE AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Cette zone comprend deux secteurs :

- **secteur Ah** : secteur reconnaissant les constructions existantes, isolées en zone agricole, où sont autorisés les annexes et les extensions aux constructions existantes ainsi que le changement de destination,
- **secteur Ap** : secteur agricole protégé pour des raisons paysagères.

Cette zone est concernée pour partie par l'Atlas des Zones Inondables du « Fossé du Roy » (*source : atlas des zones inondables*).

Dans le secteur couvert par la trame de l'Atlas des Zones Inondables du « Fossé du Roy » :

- une étude hydraulique est nécessaire pour tout projet de nouvelle construction ou d'extension,
- les constructions devront privilégier les matériaux de construction peu sensibles à l'eau pour toutes les parties de la construction situées au-dessous du niveau d'inondabilité.

Cette zone est traversée par la canalisation de transport de gaz : une information sera nécessairement prise auprès de GRT Gaz pour tous travaux ou projets de construction situés dans les zones de danger (soit à moins de 100 mètres de l'ouvrage).

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En dehors des secteurs Ap et Ah, sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol exceptées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (dont viticole) et celles prévues à l'article A 2.

En secteur Ap, toute occupation ou utilisation des sols est interdite.

En secteur Ah, toutes constructions et installations à l'exception de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et autres que :

- les annexes aux constructions existantes,
- les installations liées aux constructions existantes,
- le changement de destination,
- les extensions aux constructions existantes.

sont interdites.

Dans le secteur couvert par la trame zone inondable du « Fossé du Roy », est interdite toute nouvelle construction et installation autres que celles autorisées sous conditions dans l'article 2.

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

En dehors du secteur couvert par la trame zone inondable du « Fossé du Roy » et du secteur Ap, sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les exhaussements et affouillements, liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole ainsi que la qualité paysagère et environnementale de la zone.

Dans le secteur couvert par la trame zone inondable du « Fossé du Roy », sont autorisés :

- les constructions et installations techniques nécessitant la proximité de l'eau (stations de pompage, ...) sous réserve de limiter la vulnérabilité des locaux,
- les travaux d'entretien et de gestion courants sous réserve de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux,
- les aires de stationnement sous réserve d'être réalisé sans exhaussement,
- les clôtures sous réserve de permettre un écoulement de l'eau,
- les travaux de voirie et d'infrastructures publiques sous réserve qu'ils soient dotés de dispositifs permettant d'assurer le libre écoulement des eaux et de ne pas aggraver le risque d'inondation.

Pour les terrains concernés par le **risque lié à l'ouvrage de transport gaz**, sont autorisés :

- dans le secteur de danger très grave, toute construction annexe, extension de constructions existantes, nécessaire au service public ou d'intérêt collectif, à l'habitat, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux et aux commerces à condition de ne pas être des établissements recevant du public susceptibles d'accueillir plus de 100 personnes,
- dans le secteur de danger grave, toute construction annexe, extension de constructions existantes, nécessaire au service public ou d'intérêt collectif, à l'habitat, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux et aux commerces à condition de ne pas être des établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3.

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération.

Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe sis à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée.

VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être assurée par un point d'eau, dans des conditions fixées par la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur et aux normes. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

- Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées après traitement est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, ou viticoles, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

Eaux pluviales

Leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

RÉSEAUX DIVERS

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en électricité dans des conditions répondant à ses besoins.

Dans le secteur couvert par la trame zone inondable du « Fossé du Roy », les réseaux techniques nécessaires aux constructions (eau, gaz, électricité) doivent être équipés d'un dispositif de mise hors service automatique ou être installés au-dessus du niveau d'inondabilité, majoré d'une hauteur de 20 cm.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer de :

- 15 m minimum par rapport à l'axe des Routes Départementales,
- 10 m minimum par rapport à l'axe des autres voies.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., à condition de ne pas empiéter sur la marge de recul observée par l'existant.
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. L'implantation à l'alignement est autorisée.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres. Cette distance est étendue à 10 mètres pour les installations classées.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., à condition de ne pas empiéter sur la marge de recul observée par l'existant.
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. L'implantation en limite séparative est autorisée.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Ah, l'emprise au sol est fixée à 30% de l'emprise du terrain d'assiette du projet.

Non réglementé dans le reste de la zone.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant affouillement ou exhaussement nécessaire pour la réalisation du projet et l'égout du toit.

En secteur Ah, la hauteur maximale à l'égout est fixée à 9 mètres.

En dehors du secteur Ah, la hauteur maximale à l'égout est fixée à 9 mètres pour les bâtiments d'habitation, et est non réglementée pour les autres bâtiments.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

FAÇADES

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures, hormis la pierre de taille.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de teintes vives (blanc et autres) sur les surfaces extérieures est interdit.

TOITURES

Construction à usage d'habitation :

La pente des toitures doit être entre 25% et 35 % sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie renouvelable, à la production d'eau chaude d'origine solaire ou à la gestion d'eaux pluviales.

Les toitures devront comporter au moins deux pentes à l'exception :

- des toitures terrasses (partielles ou non) qui sont autorisées,
- des annexes qui peuvent comporter une seule pente.

La couverture des constructions présentera la teinte et l'aspect des types tuile rouge et/ou ardoise (les tuiles colorées sont interdites).

L'aspect tôle ondulée et fibre-ciment est interdit.

Les dispositifs liés à la mise en œuvre des énergies renouvelables sont autorisés.

Pour les autres constructions :

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les serres et les bâtiments de type tunnel sont autorisés.

BATIMENTS ANNEXES

Les garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

CLOTURES

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie,
- soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale et paysagère initiale du terrain.
- Des rideaux de végétation d'essences locales doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles.
- Les dépôts de matériel doivent être masqués par une haie vive champêtre d'essences locales.
- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qui englobe des terrains à dominante forestière, généralement non équipés, ou correspondant à des hameaux ou groupes de bâtis anciens, qui constituent :

- des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs bâtis insérés en milieu naturel ou au sein des espaces ruraux, qu'il convient de ne pas développer notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs de risques naturels.

Cette zone est concernée pour partie par par les Atlas des Zones Inondables de l'« Antenne » et du « Fossé du Roy » (*source : atlas des zones inondables*).

Dans les secteurs couverts par les trames des Atlas des Zones Inondables de l'« Antenne » et du « Fossé du Roy », les constructions devront privilégier les matériaux de construction peu sensibles à l'eau pour toutes les parties de la construction situées au-dessous du niveau d'inondabilité dans le cadre de l' Atlas des Zones Inondables du « Fossé du Roi » ou de la cote de référence dans le cadre de l' Atlas des Zones Inondables de l'« Antenne », cote majorée d'une hauteur de 20 cm).

Dans le secteur couvert par la trame de l'Atlas des Zones Inondables du « Fossé du Roy » : une étude hydraulique est nécessaire pour tout projet de construction ou d'extension.

Cette zone est traversée par la canalisation de transport de gaz : une information sera nécessairement prise auprès de GRT Gaz pour tous travaux ou projets de construction situés dans les zones de danger (soit à moins de 100 mètres de l'ouvrage).

Elle comprend **deux secteurs** :

- **Np** : secteur correspondant pour l'essentiel à la Vallée de l'Antenne, classée en zone Natura 2000,
- **NL** : secteur à vocation d'activités de loisirs.

Elle est également concernée par un secteur de carrières.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol exceptées celles prévues à l'article N 2.

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

En dehors secteurs couverts par les trames de zones inondables du « Fossé du Roy » et de l'« Antenne », des secteurs de carrières et des secteurs Np et NL, les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

- a) Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :
 1. La restauration et l'aménagement des constructions existantes,
 2. Le changement de destination des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du P.L.U.,
 3. L'extension des bâtiments existants. La surface au sol réalisée en extension ne pourra excéder 50 % de celle du bâtiment existant,
 4. Les annexes à condition qu'elles soient situées à proximité immédiate des constructions existantes liés aux bâtiments existants.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone,
- c) Les constructions à vocation agricole dès lors qu'elles ne sont pas soumises à la réglementation sur les ICPE,
- d) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction ou de démolition (bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans) et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation,
- e) Les exhaussements et affouillements, liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, dès lors qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère et environnementale de la zone et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques.

Dans les secteurs couverts par les trames de zones inondables du « Fossé du Roy » et de l'« Antenne », sont seules autorisées :

- les constructions et installations techniques nécessitant la proximité de l'eau (stations de pompage, ...) sous réserve de limiter la vulnérabilité des locaux,
- les extensions dès lors qu'elles privilégieront la surélévation de l'existant. Toutefois, en cas d'impossibilité d'ordre technique, seront autorisées les extensions limitées à 20 % de l'emprise au sol de la construction existante et dans la limite de 50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet, sous réserve qu'il n'y ait pas de gêne au libre écoulement des eaux, de création de nouveau logement, d'augmentation de la vulnérabilité des biens (construction du niveau du plancher bas au dessus du niveau d'inondabilité dans le cadre de l'Atlas des Zones Inondables du « Fossé du Roi » et construction au dessus de la cote de référence dans le cadre de l'Atlas des Zones Inondables de l'« Antenne », niveau et cote majorés d'une hauteur de 20 cm),
- les travaux d'entretien et de gestion courants sous réserve de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux, de ne pas conduire à une augmentation de la population exposée aux risques,
- la reconstruction totale ou partielle, dans la limite de l'emprise au sol et de la surface de plancher initiales, de tout ou partie d'édifice détruit ou démolit autrement que par inondation, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes (création de zones de refuge,...) et de ne pas augmenter la vulnérabilité (implantation différente, mise hors d'eau,...),
- les aires de stationnement sans exhaussement,
- les clôtures sous réserve de permettre un écoulement de l'eau,
- les travaux de voirie et d'infrastructures publiques sous réserve qu'ils soient dotés de dispositifs permettant d'assurer le libre écoulement des eaux et de ne pas modifier gravement les périmètres exposés,
- les changements de destination des constructions et l'aménagement des constructions existantes, sous réserve qu'il n'y ait pas de création de logement, d'augmentation du nombre de personnes exposées au risque ou d'augmentation de la vulnérabilité des biens.

En secteur de carrières – trame « carrières en cours d'exploitation ou à exploiter » - sont seuls autorisés :
dès lors qu'elles contribueront à la mise en valeur de la ressource naturelle qu'elles bénéficieront des autorisations réglementaires et qu'elles feront l'objet d'un projet de réhabilitation annexé à l'autorisation d'exploitation :

- a) l'ouverture de carrières et mines à ciel ouvert,
- b) l'extension des carrières et mines à ciel ouvert existantes,
- c) les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques au sol, éoliennes, ...),
- d) les installations d'extraction et de traitement des matériaux et locaux techniques y afférents.

En secteur de carrières – trame « carrières dont l'exploitation est terminée » - sont seuls autorisés :
dès lors qu'elles font l'objet d'un projet de réhabilitation annexé à l'autorisation d'exploitation :

- a) les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques au sol, éoliennes, ...),
- b) les constructions et installations liées et nécessaires à la reconversion de la zone à destination agricole et naturelle.

En secteur Np sont seules autorisées les réseaux d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone, sauf dans le secteur couvert par la trame de zone inondable de l'« Antenne ».

En secteur NL sont seules autorisées les installations et constructions d'intérêt collectif liées aux activités existantes (sportives) dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.
Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
Les accès sur les Routes Départementales sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être assurée par un point d'eau conformément aux dispositions de l'article R.111-10 du code de l'urbanisme.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur et aux normes. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.
Concernant les dispositifs de traitement individuel :

- Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux et l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes.

Les eaux usées autres que celles à usage domestique devront être traitées et évacuées conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural. L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

RÉSEAUX DIVERS

Toute construction qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Dans les secteurs couverts par les trames de zones inondables du « Fossé du Roy » et de l'« Antenne », les réseaux techniques nécessaires aux constructions (eau, gaz, électricité) doivent être équipés d'un dispositif de mise hors service automatique ou être installés au-dessus du niveau d'inondabilité dans le cadre de l'Atlas des Zones Inondables du « Fossé du Roi » ou de la cote de référence dans le cadre de l'Atlas des Zones Inondables de l'« Antenne », niveau et cote majorés d'une hauteur de 20 cm)

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Toute construction ou installation, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer ouvertes à la circulation de :

- 15 m par rapport à l'axe des Routes Départementales,
- 10 m par rapport à l'axe ou à 6 m au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. L'implantation à l'alignement est autorisée.

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

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

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs. L'implantation en limite séparative est autorisée.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur NL, l'emprise au sol est limitée à 1 % du terrain d'assiette du projet².

Ailleurs, non réglementé.

² Le terrain d'assiette du projet représente l'ensemble des parcelles qui appartiennent à un même propriétaire et qui sont supports du projet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition : La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant affouillement ou exhaussement nécessaire pour la réalisation du projet et l'égout du toit.

En secteur NL, la hauteur au faitage des bâtiments est limitée à **9 mètres**.

La hauteur des annexes aux constructions existantes est limitée à **4 mètres 50**.

Ailleurs, non réglementé.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

FAÇADES

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de couleurs vives, ainsi que du blanc pur sur les surfaces extérieures est interdit. De plus, les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.

TOITURES

Construction à usage d'habitation :

La pente des toitures doit être entre 25% et 35 %, sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie renouvelable ou à la production d'eau chaude d'origine solaire ou bien la réalisation d'une construction d'architecture contemporaine et/ou bioclimatique.

Le matériau de couverture des constructions sera de type tuile rouge ou ardoise.

L'aspect tôle ondulée et fibre-ciment est interdit.

Les dispositifs liés à la mise en œuvre des énergies renouvelables sont autorisés.

Pour les autres constructions : La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les serres et les bâtiments de type tunnel sont autorisés.

BATIMENTS ANNEXES TELS QUE GARAGES, ABRIS, REMISES

Ils sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

CLOTURES

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein. Ces murs pleins devront être réalisés en harmonie de couleur et de matériaux avec le bâtiment principal,
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie,
- soit par un mur plein ou mur bahut de réalisé en harmonie de couleur et de matériaux avec le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie,

dans la mesure où leur hauteur totale ne dépasse pas **2,00 mètres** en limite séparative et **1 mètre 60** en limite du domaine public.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- b) Des rideaux de végétation d'essences locales doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou des installations qui ne sont pas à vocation d'habitation.
- c) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

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