

# P.L.U.

## Plan Local d'Urbanisme

# St GENES DE FRONSAC

# 4

## Règlement

Carte Communale approuvée le 27/10/2005

P.L.U.	PRESCRIPTION	PADD	ARRET	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION
	01/07/2009	07/02/2011	03/04/2012	07/01 au 05/02/2013	15/07/2013
Modifié par modification simplifiée n°1 approuvée le 04/03/2019 Modifié par modification simplifiée n°2 approuvée le 27/05/2019					
	A. Vanel-Duluc architecte d.p.l.g. urbaniste o.p.q.u.	C. Barroso architecte du patrimoine ingénieur agronome écologue			

## SOMMAIRE DU REGLEMENT

**REGLEMENT- FICHE DE SYNTHESE P.L.U.**

**PREAMBULE**

**TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

**Chapitre 1      ZONE UB  
                            ZONE UE**

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES**

**Chapitre 1      ZONE 1AU  
  Secteur 1AUa  
  Secteur 1AUb**

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

**Chapitre 1      ZONE A              Secteur Ap**

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

**Chapitre 1      ZONE N**

**REGLEMENT - FICHE DE SYNTHESE.****Intitulé P.L.U.**

<i>Art</i>	<i>CARACTERE DE LA ZONE</i>
1	OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES
2	OCCUPATION ET UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
3	CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC
4	CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS
5	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES LORSQUE CETTE REGLES EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LE PATRIMOINE OU LA TRADITION
6	<b>REGLEMENT OU DOCUMENT GRAPHIQUE</b> IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
7	<b>REGLEMENT OU DOCUMENT GRAPHIQUE</b> IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE
9	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
10	HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS
11	ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article R 151-41 du CU)
12	OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT
13	OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS
14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

## **PREAMBULE**

**Les constructions ou travaux dispensés de toutes formalités doivent être conformes aux dispositions du présent règlement (article L421-8 du code de l'urbanisme).**

### CODE DE L'URBANISME

Article R.151-17 « Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la présente section. »

**U** zone urbaine  
**AU** zone à urbaniser  
**A** zone agricole  
**N** zone naturelle

### DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA COMMUNE

**UB** : zone urbaine à dominante d'habitat

**UE** : zone urbaine à dominante d'équipements collectifs

**UY** : zone d'activités

**1AU** : à urbaniser court , moyen terme

**A** : agricole

**N** : naturel

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

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

- *les constructions, à destination de :*

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

**1-1 - Les travaux, installations et aménagements**, qui sont soumis à déclaration préalable sont indiqués à l'article R.421-9, R421-17, R421-23 à 25 du Code de l'Urbanisme.

**1-2 - Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières** et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou inconvénients pour :

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

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

Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. La demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou la déclaration (article R 431-20). Conformément à l'article L512-2 du Code de l'Environnement et L425-10 du Code de l'urbanisme, une décision à la demande de permis de construire relative à une installation classée soumise à AUTORISATION ne pourra être mise en œuvre avant la clôture de l'enquête publique prévue.

L'agrandissement ou la transformation d'une installation classée peut être autorisé dans une zone où la création d'une telle installation serait interdite, si elle s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients.

## 2 - LE TERRAIN -

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

### **2-1 - Unités foncières**

Il faut entendre par unité foncière ou propriété foncière toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent au même propriétaire. Une unité foncière est donc

limitée par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires).

## **2-2 - Niveau de référence**

Lorsque les bâtiments jouxtent la limite séparative et que les terrains se trouvent à des niveaux différents, le niveau de la limite parcellaire qui doit servir de référence, en l'absence de définition dans le règlement, est celui du fonds le plus élevé tel qu'il existe à la date d'approbation du P.L.U.

Cette dernière disposition est applicable dans les règles de calcul des prospects.

## **2-3 - Evacuation des déblais**

Toute opération d'aménagement et de construction soumise à autorisation devra préciser l'importance, la nature et la destination des déblais de terrassement et de démolition.

## **3 - LES DIVISIONS FONCIERES -**

Les dispositions propres aux lotissements sont énoncées dans les articles L442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **4 - LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS**

Les dispositions propres aux Habitations Légères de Loisirs sont énoncées dans les articles R.421-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **5 - LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface bâtie projetée au sol à la surface de l'unité foncière, non compris :

- les cessions gratuites éventuelles
- les balcons
- les avant-toits

## **6 - LES ESPACES LIBRES, LE STATIONNEMENT, LES ESPACES BOISES ET LES MARGES DE RECULEMENT -**

**6-1 - La superficie d'une unité foncière** supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc. .

Les aires de stationnement, en fonction de leur conception, peuvent constituer en totalité ou en partie des espaces libres.

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

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

Le calcul du pourcentage d'espaces libres s'effectue sur la base de l'unité foncière après cession de terrain.

**6-2 - Des terrains peuvent être classés par le plan local d'urbanisme comme espaces boisés** à conserver, à protéger ou à créer (**E.B.C.**). Ces terrains sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout mode d'occupation

ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, notamment les défrichements et les constructions.

### 6-3 – Espaces libres

Dans les zones indiquées sur les documents graphiques « éléments du paysage » -repérés en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme- et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée à l'exception des extensions et annexes. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voies nouvelles, parkings, allées piétonnes, ouvrages publics,.....)

Dans les espaces boisés classés (EBC), les arrachages et défrichements de bois sont soumis à autorisation administrative, en application de l'article 311 du Code Forestier.

**6-4 - Des marges de reculement** peuvent être imposées, en général par rapport aux emprises publiques (voies, cours d'eau, espaces verts, monuments ...). Elles ont pour but :

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

Les marges de reculement sont inconstructibles sauf en ce qui concerne les ouvrages souterrains. Elles sont définies par le document graphique ou, à défaut, par le règlement, ou par les articles L111-6 à L111-10 du Code de l'Urbanisme lorsqu'il s'applique.

**6-5 – Le stationnement** : en général les dimensions minimales des places sont les suivantes :

#### A.1. Places perpendiculaires à la voie de circulation

- longueur 5,00 m
- largeur 2,50 m
- dégagement 6,00 m

#### A.2. Places en épi (formant un angle de 45° par rapport à la voie de circulation)

- longueur 5,00 m
- largeur 2,50 m
- dégagement 4,00 m

#### A.3. Places longitudinales à la voie de circulation

- longueur 5,00 m
- largeur 2,00 m

Les places pour personnes handicapées auront une largeur de 3m30.

## 7 - LA VOIRIE ET LES ACCES -

**7-1 - La largeur d'une voie** est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend la ou les chaussées avec ou sans terre-plein central et les accotements ou les trottoirs.

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

L'alignement d'une voie est donné par le service gestionnaire à savoir la Direction Interdépartementale des Routes pour les voies nationales et le Conseil Général pour les voies départementales, et le service communal de voirie pour les voies communales et pour toutes les autres voies ouvertes à la circulation publique.

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

**7-3 - Les raccordements de voirie à la voie publique**, la création d'entrées charretières ainsi que la remise en état des lieux (revêtements de chaussées et trottoirs, plantations, éclairage public, etc.) incombent en totalité au bénéficiaire d'une autorisation de construire ou d'aménager. Ces travaux doivent être réalisés selon les directives et sous le contrôle du service compétent (voir § 7-1).

**7-4 -** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le demandeur ne certifie bénéficier d'une servitude de passage dont l'emplacement et les caractéristiques doivent être indiqués sur le plan de masse du projet (article R431-9)

## **8 - L'ALIMENTATION EN EAU ET L'ASSAINISSEMENT -**

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

## **9 - RESEAUX ELECTRIQUES ET TELEPHONE -**

Il est convenu d'appeler :

**Extension** : La construction d'une ligne nouvelle.

**Renforcement** : La modification de la section ou du nombre des conducteurs et (ou) le remplacement des supports, à condition qu'il n'y ait aucun changement ni dans le tracé de la ligne, ni dans la nature de l'emprise de la servitude existante, ni dans la catégorie de l'ouvrage. Si ces conditions ne sont pas remplies, il s'agit d'une extension.

**Branchement** : La construction d'un ouvrage de première catégorie (tension inférieure à 1000 V) destiné à alimenter un abonné.

Les dispositions du règlement ne s'appliquent, pour ce qui concerne l'énergie électrique, qu'aux installations de première et deuxième catégories (c'est à dire aux ouvrages dont la tension ne dépasse pas 50 KV).

Pour les ouvrages de transport d'énergie électrique de 3ème catégorie (tension supérieure à 50 KV), le P.L.U. peut déterminer les couloirs affectés aux lignes ainsi que les emplacements des pylônes.

## **10 - AMENAGEMENTS GENERAUX -**

Les projets de constructions devront obligatoirement prévoir un emplacement réservé sur leur terrain d'assiette dans le cas où les ouvrages suivants ne pourraient être disposés ailleurs et où le niveau d'équipement du secteur l'exigerait :

- poste de relèvement des eaux usées,
- poste de transformation électrique. Ce dernier devant être prévu de préférence au rez-de-chaussée ou en sous-sol des bâtiments,
- local ou aire de dépôt des conteneurs de récupération des ordures ménagères.

## **11 - PROTECTION DES PAYSAGES, DES SITES ARCHEOLOGIQUES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -**

Les articles 11 et 13 du règlement du P.L.U. indiquent les prescriptions éventuelles de protection.

## **12 - OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL -**

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

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

Ces critères combinés excluent les opérations de logements qui peuvent faire l'objet d'une servitude.

Ils permettent de comprendre dans cette catégorie des installations éventuellement privées lors de leur exploitation ultérieure mais satisfaisant un besoin collectif, ce qui peut être le cas de certains équipements sociaux, culturels, culturels ou même commerciaux dont la raison d'être et la localisation sont impérativement déterminées par des motifs d'intérêt public. Les ouvrages d'intérêt collectif peuvent être privés (antennes de téléphonie mobile, etc...).

## **13 - DOMMAGES DUS AUX ACTIVITES AGRICOLES, INDUSTRIELLES, ARTISANALES OU COMMERCIALES -**

"Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues aux activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions." (article L 112-16 du Code de la Construction).

## **14 - HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS -**

Sont dénommées habitations légères de loisirs au sens du code de l'urbanisme les constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du code de la Construction et de l'Habitation.

## **15 - DEMOLITION -**

"Est assimilée à une démolition l'exécution de tout travail qui aurait pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereuse".

Toute démolition des constructions remarquables repérées sur le document graphique non visée aux articles R425-16 et suivants du code de l'urbanisme est assujettie à l'octroi d'un permis de démolir (dispositions de l'article R421.28-e du Code de l'Urbanisme)

#### **16 – EDIFICATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS EXEMPTÉES DE PERMIS DE CONSTRUIRE**

Application des articles R421-1 à R421-8 du Code de l'urbanisme.

#### **17 – EDIFICATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS EXEMPTÉES DE PERMIS DE CONSTRUIRE SOUMISES A DECLARATION**

Application des articles R 421-9 à R421-12

#### **18 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -**

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

#### **19 – LES ESPACES VITICOLES -**

Une annexe au plan de zonage permet le repérage des espaces viticoles pour lesquels le recul imposé à l'article 7 des zones A et N s'applique. Ces espaces sont représentatifs de l'aire AOC présente sur la commune. Cette carte est indicative et n'a pas de caractère opposable.

#### **20 – LES SCHEMAS D'ILLUSTRATION -**

Le règlement écrit contient des schémas qui ne sont pas opposables. Ils permettent d'illustrer la règle et n'ont pas vocation à montrer une exhaustivité de cas.

## **TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U.**

Ce règlement s'applique sur l'ensemble du territoire, délimité sur le document graphique, aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

Les schémas présents dans le règlement écrit n'ont pas de caractère opposable. Ils illustrent la règle.

### **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LOIS ET REGLEMENTS RELATIFS A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL**

Les lois et règlements en vigueur restent applicables sauf dispositions plus contraignantes prescrites par le présent règlement.

Sont et demeurent notamment applicables :

#### **1 - Les articles R.111-2, R.111-4, R.111-26, et R.111-27 du Code de l'Urbanisme.**

2 - Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol (article R.126.1, 2 et 3 du Code de l'Urbanisme) et mentionnées en annexes du PLU.

3 - Les articles du Code de l'Urbanisme concernant :

- les périmètres sensibles,
- les zones d'aménagement différé (Z.A.D),
- le droit de préemption urbain (D.P.U.),
- les zones de préemption départementales.

Dans les zones d'aménagement concerté, les dispositions du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent comme plan d'aménagement de la zone.

4 - La loi dite "paysages" : articles 350-1 et suivants du Code de l'Environnement, relative à la protection et la mise en valeur des paysages.

5- La loi sur l'eau du 3 Janvier 1992, articles L210-1 à L218-86 du Code de l'Environnement.

6 - La loi du 2 février 1995, sur le renforcement de la protection sur l'environnement, et l'article L 111-1-4 relative au retrait obligatoire des constructions en dehors des secteurs urbanisés par rapport aux voies à grande circulation.

7 - Les dispositions relatives aux règles spécifiques des lotissements de plus de dix ans si le maintien des règles a été demandé par les colotis.

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES -

Les documents graphiques font apparaître la division du territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme (PLU) en zones. Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres :

- « U » s'il s'agit d'une zone urbaine,
- « AU » s'il s'agit d'une zone à urbaniser,
- « A » s'il s'agit d'une zone agricole,
- « N » s'il s'agit d'une zone naturelle,

Une lettre majuscule ou un chiffre quelconque peuvent être ajoutés permettant de distinguer des zones différentes. De plus une lettre minuscule permet de distinguer au besoin différents secteurs à l'intérieur d'une même zone.

Lorsque le règlement mentionne une zone sans préciser ou exclure des secteurs de cette zone, le règlement s'applique pour la zone et ses secteurs.

Ils déterminent également :

- **Des emplacements réservés :**

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le document graphique.

- **Des espaces boisés classés (E.B.C.) :**

Les espaces boisés classés, au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques des zonages.

Les défrichements et les autres modes d'occupation des sols ne sont pas autorisés.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration en mairie.

- **Des éléments du paysage**

Les éléments du paysage sont repérés au document graphique du zonage, en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

- **Des plantations remarquables**

Les plantations remarquables sont repérées au document graphique du zonage.

### ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES –

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception de la reconstruction après catastrophe naturelle depuis moins d'un an, en application de l'article L152-4 du Code de l'Urbanisme, ou la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié (L111-15 et L111-23 du code de l'urbanisme). Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être appliquées sur les dispositions visées aux articles 3 à 13 du présent règlement. Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **ARTICLE 5 - RAPPELS REGLEMENTAIRES**

- L'édification des clôtures peut être soumise à déclaration préalable ; dans le cadre de l'article R421-12-d du Code de l'Urbanisme.
- Les installations, travaux divers et les modes d'occupation et d'utilisation du sol dans les espaces remarquables repérés au document graphique, sont soumis à la déclaration prévue aux articles R.421-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés qui figurent au document graphique.
- Article L111-3 du code rural relatif au principe de réciprocité avec les bâtiments d'élevage

## **ARTICLE 6 - LES SCHEMAS ILLUSTRATIFS**

Les illustrations figurant dans le présent règlement sont de nature indicative et non opposable. Elles visent simplement à expliciter la règle, donner des exemples, tel qu'il est entendu dans le présent règlement et n'ont pas vocation à illustrer une exhaustivité de cas.

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### CHAPITRE 1 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UB

#### CARACTERE DE LA ZONE UB -

*Cette zone qui recouvre les parties d'extension du bourg principalement destinée à la construction en ordre semi-continu à prédominance d'habitat.*

Les bâtiments et murs repérés au plan de zonage en raison de leur intérêt architectural identifiés et localisés en application de l'article L 151-19 du C.U. (portés au plan de zonage par un aplat de couleur), sont soumis au Permis de Démolir

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

#### ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

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

Les « éléments du paysage » identifiés et localisés en application de l'article L 151-23 du C.U. (portés au plan de zonage par de petits ronds verts), les constructions y sont interdites à l'exception des extensions mesurées et des annexes à l'habitation, et :

- les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 30 m<sup>2</sup> hors œuvre,
- les aires de sports et loisirs,
- les piscines non couvertes,
- les aires de stationnement.
- Etc..

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

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

- a. les installations artisanales si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- b. L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

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

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

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

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

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

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

Les nouveaux accès sur la RD 10 sont interdits

Les nouveaux accès sur le RD133 et 246 pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.

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

#### **1 – Eau Potable**

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

#### **2- Assainissement eaux usées**

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

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

#### **3 - Eaux pluviales**

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

# **Zone UB**

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

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

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

#### **4 – Autres réseaux (électricité, téléphone, TDF)**

Les réseaux situés dans les espaces privés sont ensevelis.

### **ARTICLE UB 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -**

Sans objet.

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

Pour les voies et les constructions autorisées la marge de reculement des constructions est définie comme suit sauf indication contraire portée au plan graphique :

Les constructions doivent s'implanter au minimum selon la marge de reculement qui est de :

#### **Hors agglomération :**

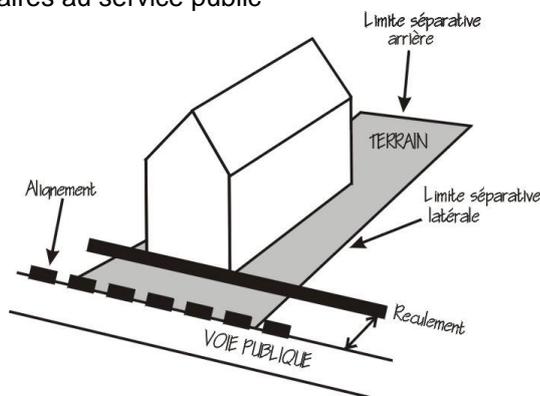
- Routes départementales de 2<sup>o</sup> catégorie RD 10 : habitation 25m de l'axe, autres 20m de l'axe
- Routes départementales de 4<sup>o</sup> catégorie RD 133 et 246 : habitation 10m de l'axe, autres 8m de l'axe.

#### **En agglomération**

- 5m par rapport à l'alignement

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie
- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle ci
- Pour les annexes qui peuvent s'implanter en limite (garages, abris de jardin par exemple)
- Pour les ouvrages nécessaires au service public



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

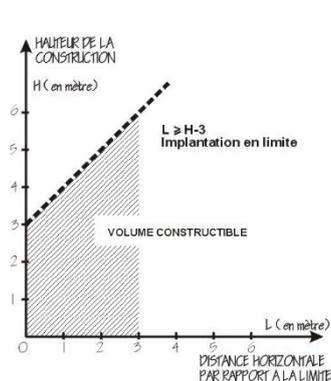
-

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

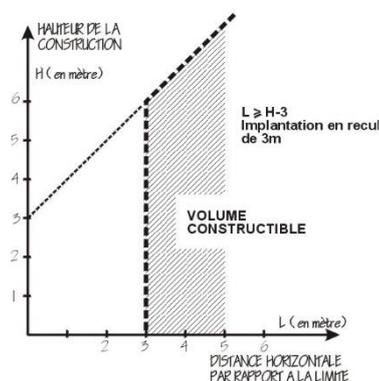
- Lorsque la construction est implantée en retrait des limites séparatives, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 m ( $L \geq h-3$ ), avec un recul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

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

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



Implantation en limite séparative



Implantation à 3m au moins de la limite séparative

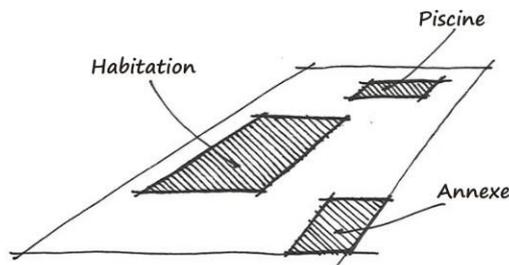
Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la marge de recul imposée

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

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à un minimum de **2 m**

## ARTICLE UB 9 - Emprise au sol des constructions -

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **30%** de la superficie de l'unité foncière (*l'emprise au sol porte sur la somme des emprises bâties, piscines, etc...*).



## ARTICLE UB 10 – Hauteur maximale des constructions -

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

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

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- pour l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, et ce pour se situer dans sa continuité
- pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

### Volumes

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité du système urbain

D'une manière générale, les volumes doivent être simples, d'un seul tenant. Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

### Les façades

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

Le nombre de couleurs est limité à deux.

### Couvertures

La pente du toit sera d'environ 35% pour les couvertures traditionnelles.

L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée au titre de l'art. L 151-17 du C.U. lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

Les toitures terrasses pourront être admises lorsqu'elles n'excéderont pas 50% de la surface totale de la toiture

### Clôtures et portails

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,50 m sur l'espace public. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite

de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,50 m.

Les portails présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur. L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le portail doit être peint.

Les clôtures sur rue qui sont composées de murs bahuts (entre 0,60m et 0,80m de haut) seront surmontées d'une grille. La hauteur totale ne dépassera pas 1,50m. Dans ce cas le portail reprendra les proportions de hauteurs de plein (en partie basse) et vide (en partie haute). Dans ce cas le portail doit être en métal peint comme la grille de couleur sombre.

Les clôtures occultées sur toute la hauteur sont interdites.

#### Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée. L'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

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

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

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

a. Habitations et Hôtels :

Une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher, avec un **minimum de 2 places par logement** ou 1 place par chambre d'hôtel.

b. Commerces, Bureaux :

Une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher.

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

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

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

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

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

A l'intérieur des « **éléments du paysage** » -repérés en application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme- et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds :

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

Les parties de terrain non construites (hors stationnement) doivent être végétalisées. Ces surfaces doivent représenter 10% minimum de la surface parcellaire (cet espace devra être unitaire et structurant) et comprendre un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> de surface aménagée ou pour 4 places de stationnement.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation du sol -**

Sans objet.

## CHAPITRE 2 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UE

### CARACTERE DE LA ZONE UE-

*Cette zone est destinée plus spécifiquement aux équipements d'intérêt collectifs*

Les bâtiments et murs repérés au plan de zonage en raison de leur intérêt architectural identifiés et localisés en application de l'article L 151-19 du C.U. (portés au plan de zonage par un aplat de couleur), sont soumis au Permis de Démolir

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

#### ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

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

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

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

- L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

**En zone UE** ne sont autorisées que les **habitations** qui sont nécessaires aux équipements collectif (gardiennage ou logement de fonction) et être intégré au volume bâti de l'équipement correspondant.)

## Zone UE

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

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

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

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

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

Les nouveaux accès sur le RD246 pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.

**ARTICLE UE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics****1 – Eau Potable**

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

**2- Assainissement eaux usées**

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

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

**3 - Eaux pluviales**

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

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

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

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

**Zone UE**

#### 4 – Autres réseaux (électricité, téléphone, TDF)

Les réseaux situés dans les espaces privés sont ensevelis.

### ARTICLE UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

Sans objet.

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

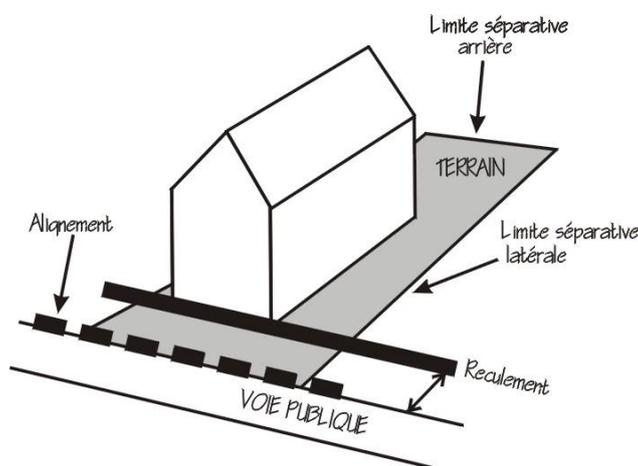
Pour les voies et les constructions autorisées la marge de reculement des constructions est définie comme suit sauf indication contraire portée au plan graphique :

Les constructions doivent s'implanter au minimum selon la marge de reculement qui est de :

- 5m par rapport à l'alignement

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie
- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle ci
- Pour les annexes qui peuvent s'implanter en limite (garages, abris de jardin par exemple)
- Pour les ouvrages nécessaires au service public



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

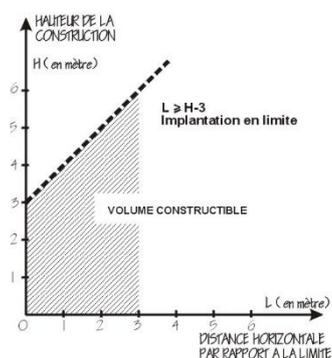
Les constructions peuvent s'implanter **sur l'une des limites séparatives ou en retrait** des limites séparatives.

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

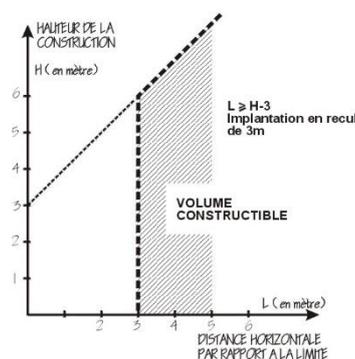
Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

## Zone UE

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



Implantation en limite séparative



Implantation à 3m au moins de la limite séparative

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

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

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à un minimum de **2 m**

### ARTICLE UE 9 - Emprise au sol des constructions -

Il n'est pas fixé de règle

### ARTICLE UE 10 – Hauteur maximale des constructions -

Il n'est pas fixé de règle

Toutefois, un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'article UE7 peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain. La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée. L'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

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

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

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

Habitations

Une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher, avec un **minimum de 2 places par logement**

Commerces, Bureaux :

Une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher

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

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

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

Les parties de terrain non construites (hors stationnement) doivent être végétalisées. Ces surfaces doivent représenter 10% minimum de la surface parcellaire (cet espace devra être unitaire et structurant) et comprendre un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> de surface aménagée ou pour 4 places de stationnement.

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

Sans objet.

**Zone UE**

## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES

### CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

#### CARACTERE DE LA ZONE 1AU

*Cette zone est destinée à l'urbanisation à court et moyen terme*

*Son ouverture est subordonnée à la réalisation des réseaux nécessaire et doit répondre aux points ci-après :*

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

Il est distingué :

Un secteur 1AUa

Un secteur 1AUb

en application de l'article L151-15, pour la réalisation de logements locatifs dans le cadre de la mixité sociale.

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

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

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

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

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

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

Pour être constructible l'opération doit porter **sur l'ensemble de l'unité foncière**

## Zone 1AU

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

En **secteur 1AUa**, pour être constructible l'opération doit comporter **50 % de logements locatifs**  
En **secteur 1AUb**, pour être constructible l'opération doit comporter **20% de logements locatifs** en application de l'article L151-15, pour la réalisation de logements locatifs dans le cadre de la mixité sociale.

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

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

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

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

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

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

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

#### 1 – Eau Potable

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

#### 2- Assainissement eaux usées

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

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

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

#### 3 - Eaux pluviales

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

Pour tout projet et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être

exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.

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

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

#### **4 – Autres réseaux (électricité, téléphone, TDF)**

Les réseaux situés dans les espaces privés sont ensevelis.

### **ARTICLE 1AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -**

Sans objet.

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

Pour les voies et les constructions autorisées la marge de reculement des constructions est définie comme suit sauf indication contraire portée au plan graphique :

Les constructions doivent s'implanter au minimum selon la marge de reculement qui est de :

#### **Hors agglomération :**

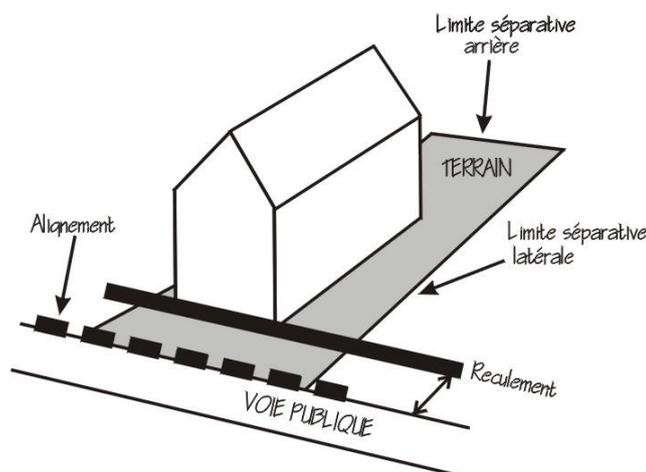
- Routes départementales de 4<sup>e</sup> catégorie RD 246 : habitation 10m de l'axe, autres 8m de l'axe.

#### **En agglomération**

- 5m par rapport à l'alignement

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie
- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle ci
- Pour les annexes qui peuvent s'implanter en limite (garages, abris de jardin par exemple)
- Pour les ouvrages nécessaires au service public



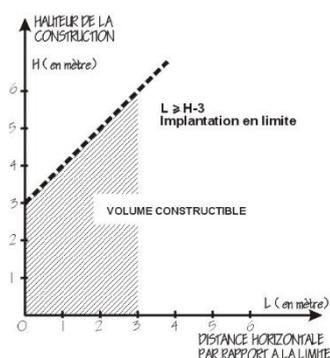
### **ARTICLE 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

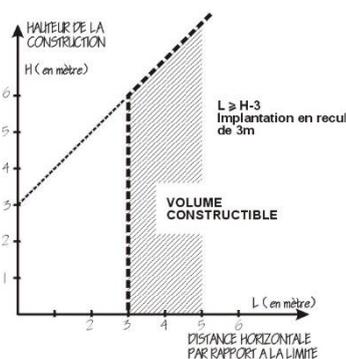
- Lorsque la construction est implantée en retrait des limites séparatives, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 m ( $L \geq h-3$ ), avec un recul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

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

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



Implantation en limite séparative



Implantation à 3m au moins de la limite séparative

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

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

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à un minimum de **2 m**

## ARTICLE 1AU 9 - Emprise au sol des constructions -

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

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

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

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

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

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

### Volumes

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité du système urbain

D'une manière générale, les volumes doivent être simples, d'un seul tenant. Toutefois la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

### Les façades

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

Le nombre de couleurs est limitée à deux.

### Couvertures

La pente du toit sera d'environ 35% pour les couvertures traditionnelles.

L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée au titre de l'art. L151-19 du C.U. lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

Les toitures terrasses pourront être admises lorsqu'elles n'excéderont pas 50% de la surface totale de la toiture

### Clôtures et portails

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,50 m sur l'espace public. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,50 m.

Les portails présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur. L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le portail doit être peint.

Les clôtures sur rue qui sont composées de murs bahuts (entre 0,60m et 0,80m de haut) seront surmontés d'une grille. La hauteur totale ne dépassera pas 1,50m. Dans ce cas le portail reprendra les proportions de hauteurs de plein (en partie basse) et vide (en partie haute). Dans ce cas le portail doit être en métal peint comme la grille de couleur sombre.

Les clôtures occultées sur toute la hauteur sont interdites.

### Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée. L'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

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

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

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

- a. Habitations et Hôtels :  
Une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher, avec un **minimum de 2 places par logement** ou 1 place par chambre d'hôtel.
- b. Commerces, Bureaux :  
Une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher.
- c. Autres constructions : La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont la plus directement assimilables.

Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré dans des conditions

# **Zone 1AU**

satisfaisantes.

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

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

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

Les parties de terrain non construites (hors stationnement) doivent être végétalisées. Ces surfaces doivent représenter 10% minimum de la surface parcellaire (cet espace devra être unitaire et structurant) et comprendre un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> de surface aménagée ou pour 4 places de stationnement.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol -**

Sans objet.

## **TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

### **CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

#### **CARACTERE DE LA ZONE A**

**La zone A** est une zone naturelle réservée à l'activité agricole. Seules sont autorisées les constructions liées à l'exploitation agricole, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Néanmoins, cette zone autorise les extensions et annexes des habitations existantes.

Il est distingué un **secteur Ap** protégé au titre de l'article L 151-23 du C.U.

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

#### **ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites –**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article A 2.

**Dans les éléments du paysage**, repérés en application de l'article L 151-23 du CU (portés au plan de zonage par de petits ronds verts) les constructions sont interdites.

En secteur Ap, les constructions sont interdites.

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

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

- a- les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 4 m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau
- b- les démolitions soumises à autorisation pour les bâtiments repérés sur le document graphique du P.L.U. en application de l'article L 151-19°, peuvent être autorisées si les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre le caractère architectural de la zone.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si le niveau des équipements le permet, si elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et si elles respectent les conditions ci-après :

- a) **les modes nécessaires à l'exercice de l'activité agricole :**

\* **les bâtiments et installations** doivent être nécessaires et liés à la production agricole,

# Zone A

\* **Les constructions destinées à l'habitation nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées**, à condition qu'elles soient implantées sur le territoire de l'exploitation et dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments qui en constituent le siège. En cas de création d'une nouvelle exploitation agricole, la construction de l'habitation ne peut être autorisée qu'après celle des bâtiments d'exploitation.

\* **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. ; sous condition d'utilisation des bâtiments existants ou d'implantation à 50 m maximum de ceux-ci.

Ces activités doivent avoir pour support une production agricole effective sur l'exploitation concernée.

Des distances différentes aux distances de 50,00m peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons techniques de production, de topographie ou d'accès.

b) **les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs** (transformateurs, château d'eau, station d'épuration) ainsi que les installations de distribution d'énergie électrique ;

c) **la reconstruction à l'identique** d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, détruit ou démolé en tout ou partie (Art. L 111-15 du code de l'urbanisme).

d) **l'extension et les annexes des bâtiments d'habitation existants** (liés ou non à l'exploitation agricole et si ils existent à la date d'approbation du PLU) :

- **L'extension** à condition qu'elle soit accolée à l'habitation existante. De plus, elle ne pourra pas excéder :
  - 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les habitations existantes à l'approbation du PLU dont la surface est de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher maxi
  - 20% de la surface de plancher existante dans le cas d'habitations de plus de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du PLU, sans pouvoir toutefois excéder 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*(Exemples: maison de 120m<sup>2</sup> extension possible 40m<sup>2</sup>; maison de 200m<sup>2</sup> extension possible 40m<sup>2</sup>; maison de 250m<sup>2</sup> extension possible 50m<sup>2</sup>; maison de 320 m<sup>2</sup> extension de 60 m<sup>2</sup> maxi)*

- **L'annexe** (garage, abri de jardin, local technique, etc...) dans la limite de 70 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée de ces annexes sur l'unité foncière et à une distance maximale du bâtiment d'habitation de 20 mètres (en tout ou partie)

- **La piscine** dans la limite de 72 m<sup>2</sup> de surface de bassin et à une distance maximale du bâtiment d'habitation de 20 mètres (en tout ou partie).

e) **Les bâtiments et murs repérés au plan de zonage en raison de leur intérêt architectural** identifiés et localisés en application de l'article L 151-19 du C.U. (portés au plan de zonage par un aplat de couleur), sont soumis au Permis de Démolir.

- f) **Le changement de destination des constructions identifiées dans le document graphique** du règlement au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, est autorisé, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, forestière ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles.

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

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, mais aussi pour faciliter la collecte des ordures ménagères, des emballages ménagers et des objets encombrants.

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

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

#### **1 – Eau Potable**

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

#### **2- Assainissement eaux usées**

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

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

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

#### **3 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols.

### **ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -**

Sans objet.

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

Pour les voies et les constructions autorisées la marge de reculement des constructions est définie comme suit sauf indication contraire portée au plan graphique :

Les constructions doivent s'implanter au minimum selon la marge de reculement qui est de :

- Routes départementales de 2<sup>e</sup> catégorie RD 10 : habitation 25m de l'axe, autres 20m de l'axe
- Routes départementales de 4<sup>e</sup> catégorie RD 133 et 246 : habitation 10m de l'axe, autres 8m de l'axe.

Les nouveaux accès sur la RD 10 sont interdits

Les nouveaux accès sur le RD133 et 246 pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.

Pour les autres accès la marge de recul est de 8m par rapport à l'axe de la voie

Les annexes et piscines des habitations existantes devront respecter le recul minimum formé par l'alignement de l'habitation existante.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

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

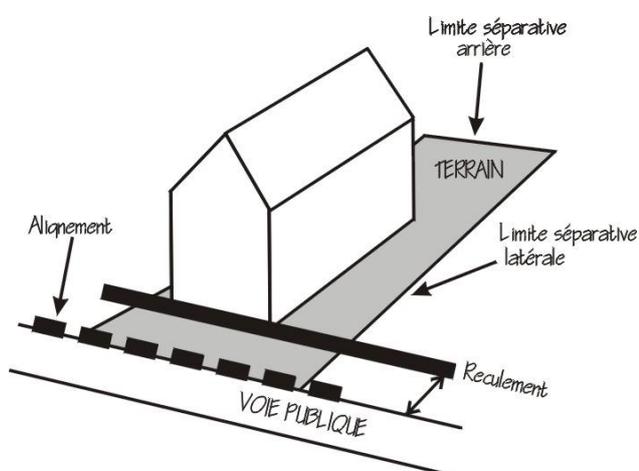


Illustration de la règle générale

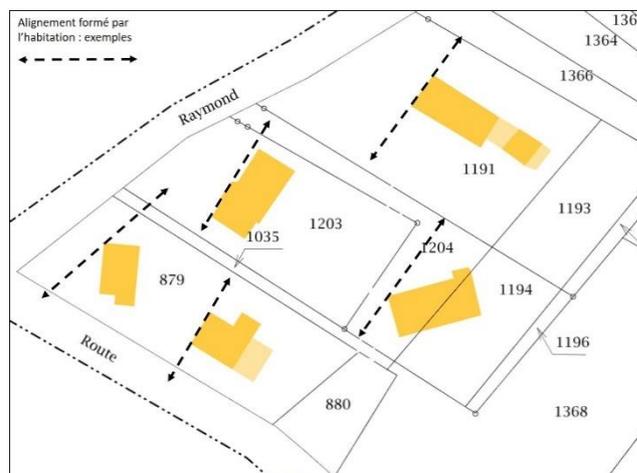


Illustration de l'alignement formé par l'habitation

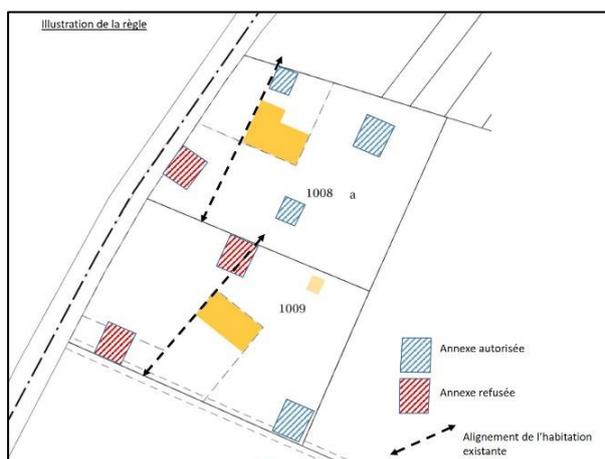


Illustration de la règle pour les annexes

# Zone A

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

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

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

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- pour l'extension d'un bâtiment existant,
- pour les ouvrages nécessaires au service public
- pour des raisons de sécurité le long de la voirie
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum de 10 mètres si le terrain borde une parcelle viticole (cf : page 10).

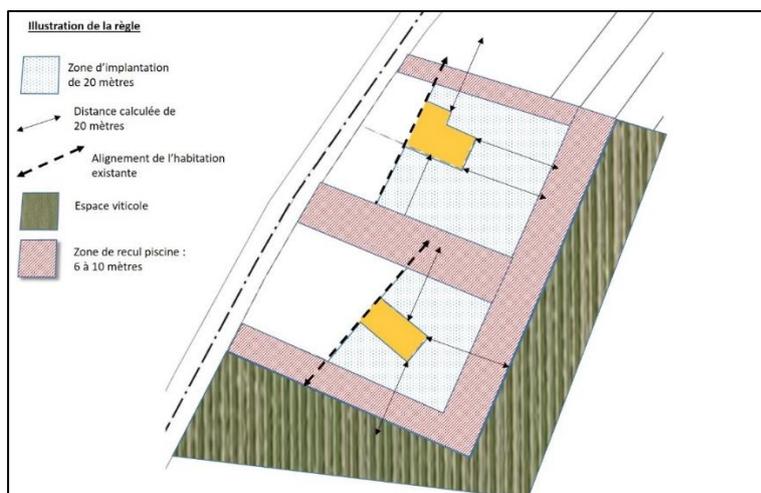
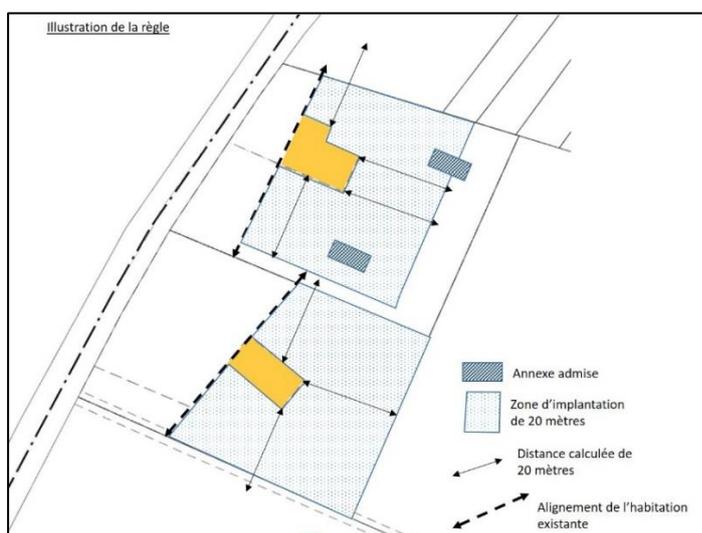


Illustration de la règle pour les piscines

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

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

Les annexes et piscines des constructions à usage d'habitation doivent se situer, en tout ou partie, au maximum à 20 mètres de l'habitation.



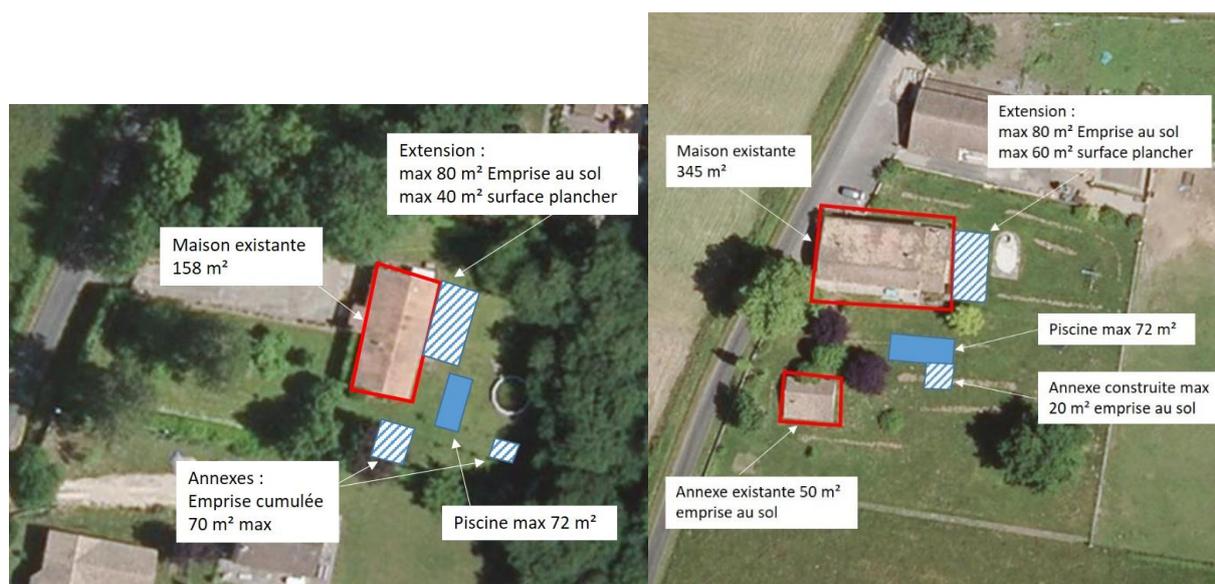
## ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions -

9.1 - L'emprise au sol ne pourra excéder :

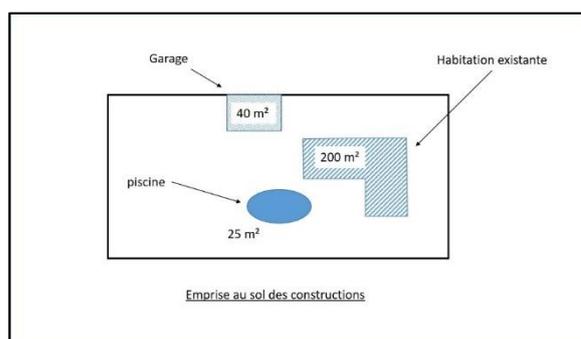
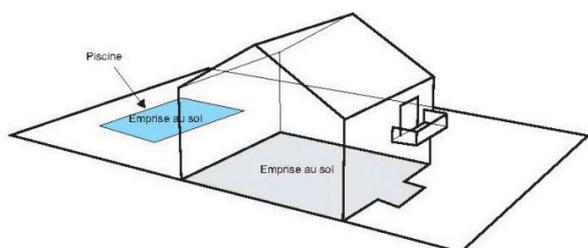
- 80 m<sup>2</sup> pour les extensions de l'habitation existante (réalisées en une ou plusieurs fois)
- 72 m<sup>2</sup> pour les piscines (surface de bassin),
- 70 m<sup>2</sup> pour les annexes de type abri de jardin et garage (surface cumulée)

La superficie initiale prise en compte est celle existante à la date d'approbation de la modification simplifiée n°2 du PLU.

9.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.



Illustrations de la règle



Illustrations de la règle

## ARTICLE A 10 – Hauteur maximale des constructions -

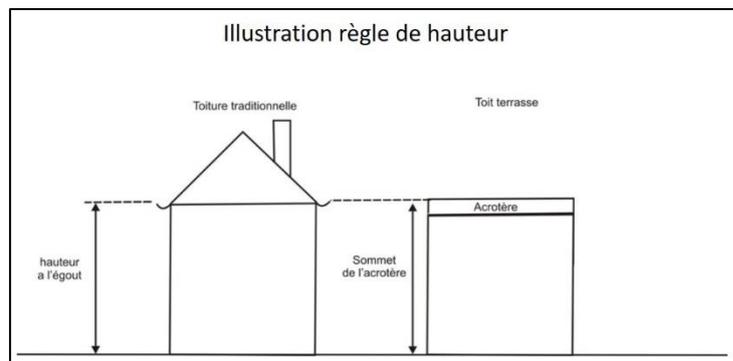
La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder **9.00m au faîtage du toit** sauf contraintes techniques particulières.

Pour les **habitations**, la hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder **7.00m à l'égout du toit**

Pour les annexes la hauteur est limitée à 3m50 à l'égout du toit.  
Il n'est pas fixé de règle pour les piscines couvertes.

# Zone A

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées pour l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., à condition de ne pas dépasser le volume extérieur du bâtiment existant.



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

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

*Sont considérées comme constructions neuves : la construction neuve de toute nature, l'extension et la surélévation de constructions existantes, la reconstruction après démolition totale ou partielle, la construction d'annexes et de clôtures.*

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

#### Volumes

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité et la morphologie du système urbain, notamment, par la simplicité des volumes, d'un seul tenant, en règle générale de formes orthogonales.

#### Matériaux et couleurs

Les constructions principales présentent essentiellement un aspect clair  
Les constructions des annexes peuvent être revêtues de matériau de teinte foncée (bois par exemple).

#### Murs des constructions

Les maisons d'habitation éviteront les couleurs trop vives.

#### Couvertures

La pente du toit sera d'environ 35% pour les couvertures traditionnelles.  
L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée au titre de l'art. L 151-19 du C.U. lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

#### Clôtures et portails

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser **1,50 m** sur l'espace public.  
Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.  
Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser **1,50 m**.  
Les portails présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur. L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le portail doit être peint.  
Les clôtures sur rue qui sont composées de murs bahuts (entre 0,60m et 0,80m de haut) seront surmontées d'une grille. La hauteur totale ne dépassera pas 1,50m. Dans ce cas le

# Zone A

portail reprendra les proportions de hauteurs de plein (en partie basse) et vide (en partie haute). Dans ce cas le portail doit être en métal peint comme la grille de couleur sombre. Les clôtures occultées sur toute la hauteur sont interdites.

#### Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée. L'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

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

##### Volumes

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

##### Matériaux et couleurs

Les constructions présentent essentiellement un aspect foncé de manière à en atténuer l'impact visuellement

Les matériaux en plastique sont prohibés, ainsi que les matériaux nus lorsqu'ils sont destinés à être recouverts tels que parpaings ciment, béton banché, etc.  
Les clôtures sont constituées d'un grillage.

##### Coloration :

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

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

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

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

A l'intérieur des « **éléments du paysage** » -repérés en application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme- et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds :

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

Dans le cas de clôtures végétalisées, les haies vives bocagères sont recommandées mélangeant plusieurs essences afin d'éviter une banalisation du paysage. Ces haies pourront par ailleurs servir de zone tampon avec les espaces viticoles.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol -**

Sans objet.

# Zone A

## **TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

### **CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

#### **CARACTERE DE LA ZONE N -**

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

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

##### **ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1. Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article N 2.

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

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

- a. l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,
- b. les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 4 m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau
- c. les démolitions soumises à autorisation pour les bâtiments repérés sur le document graphique du P.L.U. en application de l'article L 151-19, peuvent être autorisées si les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre le caractère architectural de la zone.

Sont admis sous conditions, si le niveau des équipements le permet et si elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. :

- les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, station d'épuration) ainsi que les installations de distribution d'énergie électrique,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, détruit ou démoli en tout ou partie (Art. L 111-15 du code de l'urbanisme).
- l'extension et les annexes des bâtiments d'habitation existants (liés ou non à l'exploitation agricole et si ils existent à la date d'approbation du PLU),

## **ZONE N**

- *l'extension* à condition qu'elle soit accolée à l'habitation existante. De plus, elle ne pourra pas excéder :
  - o 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les habitations existantes à l'approbation du PLU dont la surface est de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher maxi
  - o 20% de la surface de plancher existante dans le cas d'habitations de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du PLU, sans pouvoir toutefois excéder 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*(Exemples: maison de 120m<sup>2</sup> extension possible 40m<sup>2</sup> ; maison de 200m<sup>2</sup> extension possible 40m<sup>2</sup> ; maison de 250m<sup>2</sup> extension possible 50m<sup>2</sup> ; maison de 320 m<sup>2</sup> extension de 60 m<sup>2</sup> maxi)*

- *L'annexe* (garage, abri de jardin, local technique, etc...) dans la limite de 70 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée de ces annexes sur l'unité foncière et à une distance maximale du bâtiment d'habitation de 20 mètres (en tout ou partie)
- La piscine dans la limite de 72 m<sup>2</sup> de surface de bassin et à une distance maximale du bâtiment d'habitation de 20 mètres (en tout ou partie).

Les « éléments du paysage » identifiés et localisés en application de l'article L 151-23 du C.U. (portés au plan de zonage par de petits ronds verts), les constructions y sont interdites à l'exception de :

- les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- les aires de sports et loisirs,
- les piscines non couvertes,
- les aires de stationnement.

Les bâtiments et murs repérés au plan de zonage en raison de leur intérêt architectural identifiés et localisés en application de l'article L 151-19 du C.U. (portés au plan de zonage par un aplat de couleur), sont soumis au Permis de Démolir.

Le changement de destination des constructions identifiées dans le document graphique du règlement au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, est autorisé, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, forestière ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, mais aussi pour faciliter la collecte des ordures ménagères, des emballages ménagers et des objets encombrants.

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

**ARTICLE N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics****1 – Eau Potable**

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

**2- Assainissement eaux usées**

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

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

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

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

**3 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain

**ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -**

Sans objet.

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

Pour les voies et les constructions autorisées la marge de reculement des constructions est définie comme suit sauf indication contraire portée au plan graphique :

Les constructions doivent s'implanter au minimum selon la marge de reculement qui est de :

- Routes départementales de 2<sup>o</sup> catégorie RD 10 : habitation 25m de l'axe, autres 20m de l'axe
- Routes départementales de 4<sup>o</sup> catégorie RD 133 et 246 : habitation 10m de l'axe, autres 8m de l'axe.

Les nouveaux accès sur la RD 10 sont interdits

Les nouveaux accès sur le RD133 et 246 pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.

Pour les autres accès la marge de recul est de 8m par rapport à l'axe de la voie

Les annexes et piscines des habitations existantes devront respecter le recul minimum formé par l'alignement de l'habitation existante.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

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

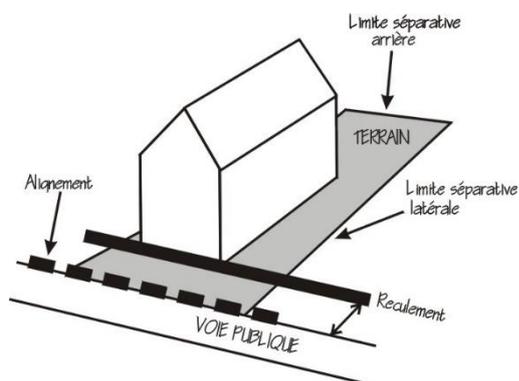


Illustration de la règle générale

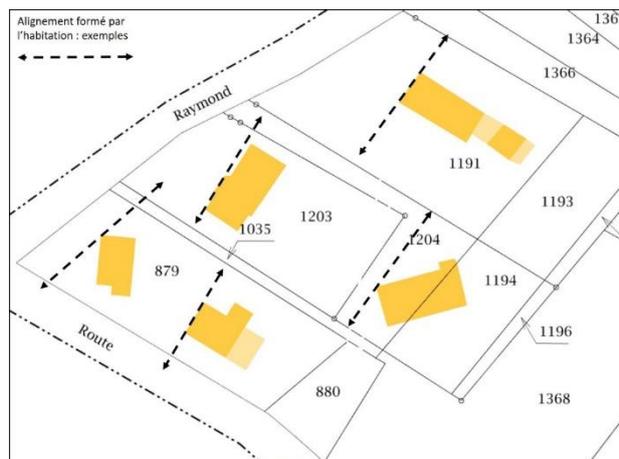


Illustration de l'alignement formé par l'habitation

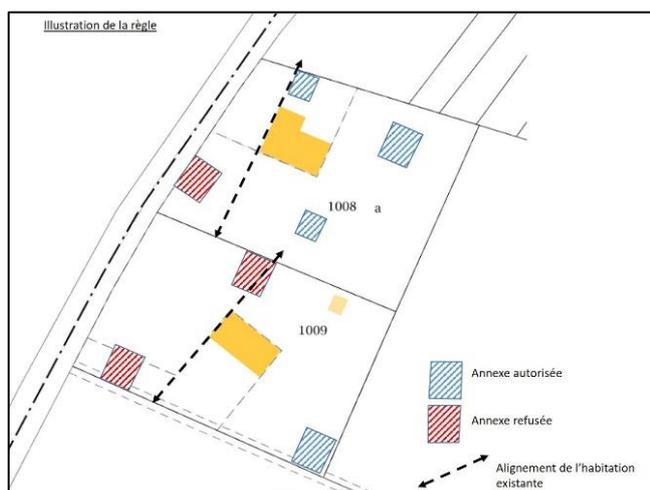


Illustration de la règle pour les annexes

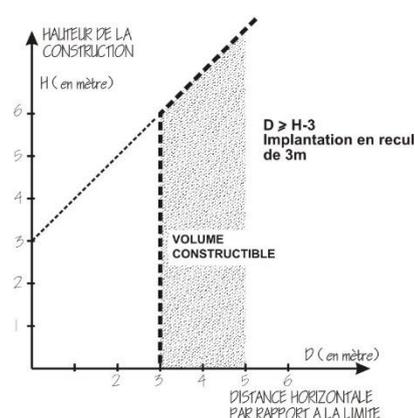
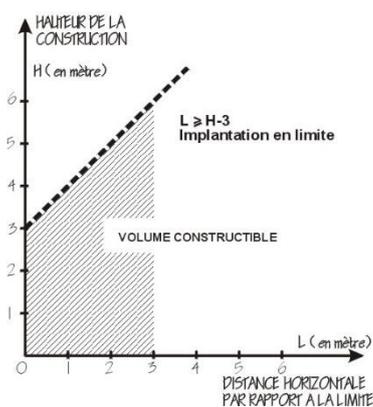
# ZONE N

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

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D ou L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m, soit  $D$  ou  $L \geq H - 3$  m.

Les constructions sont implantées **sur la limite séparative ou à 3 m au moins** de cette limite.

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement de 3m.



Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie
- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle ci
- Pour les annexes qui peuvent s'implanter en limite (garages par exemple)
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum de 3 mètres ; ce recul est porté à 10 mètres si le terrain borde une parcelle viticole (cf. page 10).
- Pour les ouvrages nécessaires au service public

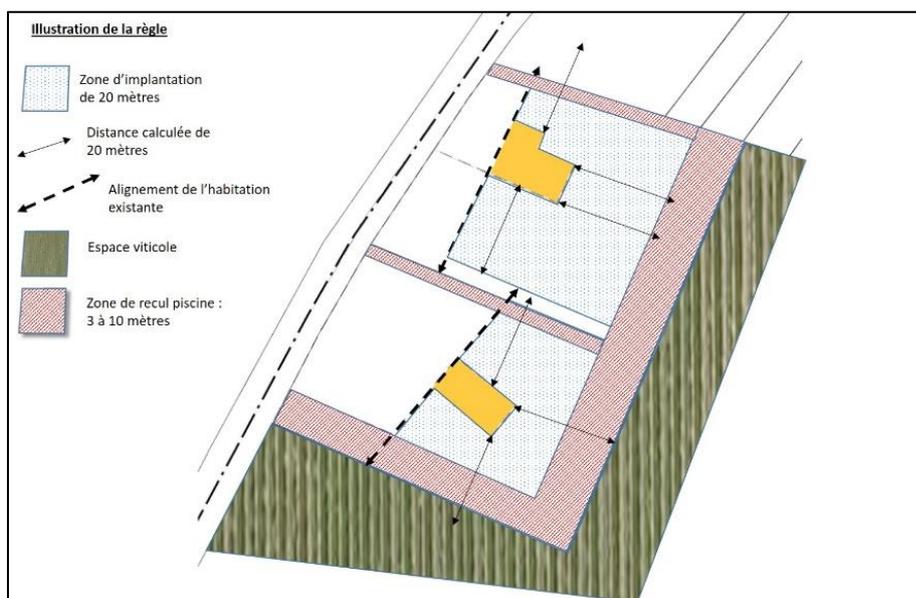


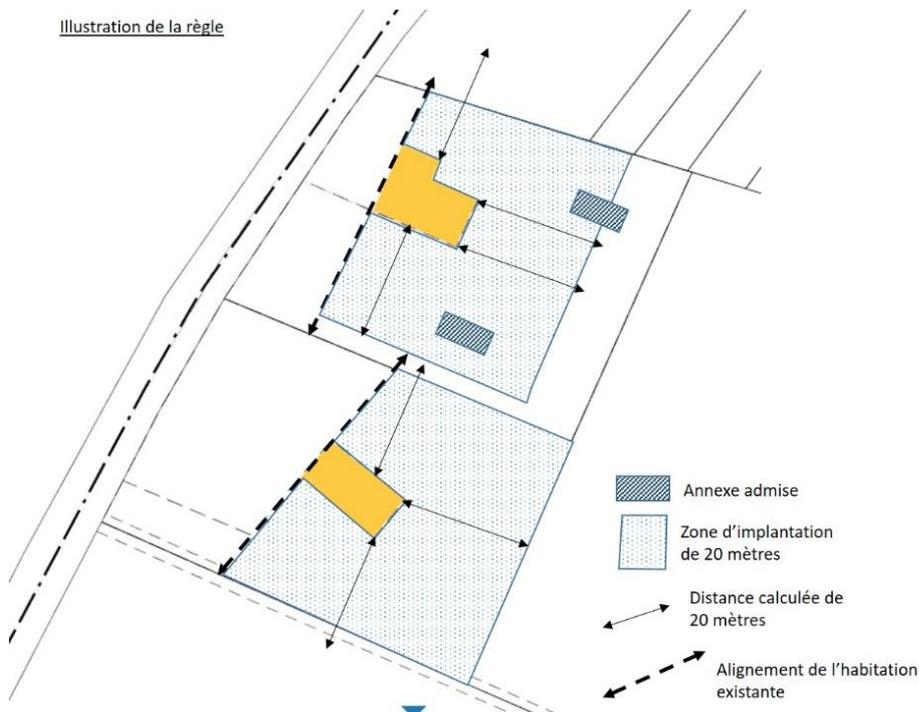
Illustration de la règle pour les piscines

# ZONE N

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

Les annexes et piscines des constructions à usage d'habitation doivent se situer, en tout ou partie, au maximum à 20 mètres de l'habitation.

Illustration de la règle



## ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions -

Dans le reste de la zone N :

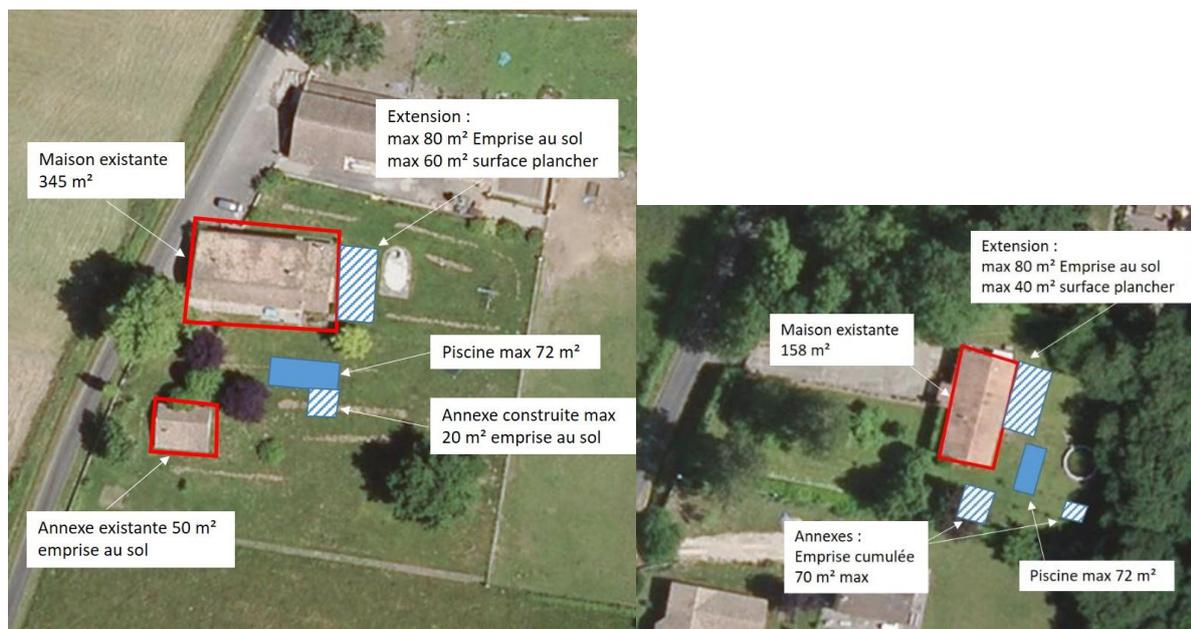
9.1 – L'emprise au sol ne pourra excéder :

- 80 m<sup>2</sup> pour les extensions de l'habitation existante (réalisées en une ou plusieurs fois)
- 72 m<sup>2</sup> pour les piscines (surface de bassin),
- 70 m<sup>2</sup> pour les annexes de type abri de jardin et garage (surface cumulée)

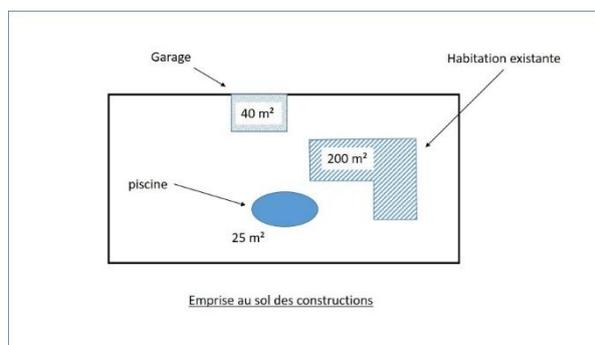
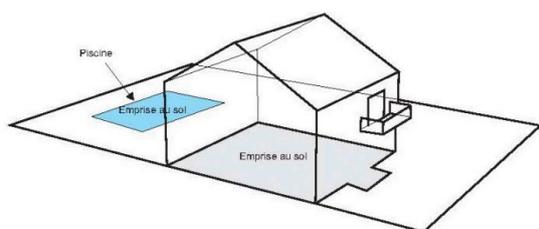
La superficie initiale prise en compte est celle existante à la date d'approbation de la modification simplifiée n°2 du PLU.

9.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ZONE N**



Illustrations de la règle



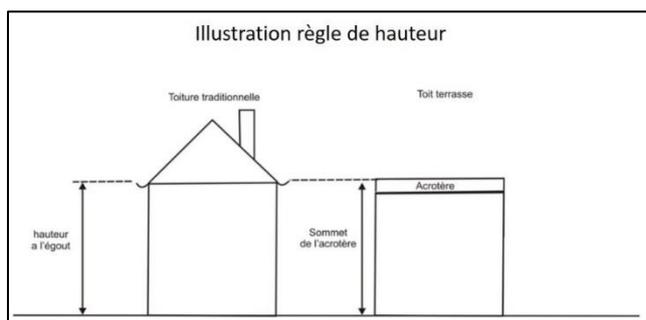
### ARTICLE N 10 – Hauteur maximale des constructions -

La hauteur d'une construction ne peut excéder 7.00m à l'égout du toit  
 Pour les annexes la hauteur est limitée à 3m50 à l'égout du toit.

Il n'est pas fixé de règle pour les piscines couvertes.

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

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées pour l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., à condition de ne pas dépasser le volume extérieur du bâtiment existant.



**ZONE N**

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

### Les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants :

*Sont considérées comme constructions neuves : la construction neuve de toute nature, l'extension et la surélévation de constructions existantes, la reconstruction après démolition totale ou partielle, la construction d'annexes et de clôtures.*

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

#### Volumes

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité et la morphologie du système urbain, notamment, par la simplicité des volumes, d'un seul tenant, en règle générale de formes orthogonales.

#### Matériaux et couleurs

Les constructions principales présentent essentiellement un aspect clair  
Les constructions des annexes peuvent être revêtues de matériau de teinte foncée (bois par exemple).

#### Murs des constructions

Les maisons d'habitation éviteront les couleurs trop vives.

#### Couvertures

La pente du toit sera d'environ 35% pour les couvertures traditionnelles.  
L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée au titre de l'art. L151-19 du C.U. lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

#### Clôtures et portails

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser **1,50 m** sur l'espace public. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,50 m.

Les portails présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur. L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le portail doit être peint.

Les clôtures sur rue qui sont composées de murs bahuts (entre 0,60m et 0,80m de haut) seront surmontés d'une grille. La hauteur totale ne dépassera pas 1,50m. Dans ce cas le portail reprendra les proportions de hauteurs de plein (en partie basse) et vide (en partie haute). Dans ce cas le portail doit être en métal peint comme la grille de couleur sombre.

Les clôtures occultées sur toute la hauteur sont interdites.

#### Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée. L'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

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

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

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

A l'intérieur des « *éléments du paysage* » -repérés en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme- et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds :

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

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

Ces haies pourront par ailleurs servir de zone tampon avec les espaces viticoles.

<b>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

**ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol -**

Sans objet.