

# Département de la Drôme

---

## Commune de VENTEROL

### Plan Local d'Urbanisme

---

### *Règlement*

---

Février 2009



agence hubert thiébault  
74 Ch. de l'indienne  
69540 St Cyr au mont d'or  
04 37 24 01 26 - f. 04 78 24 09 78  
archiurba@wanadoo.fr

# SOMMAIRE

---

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	2
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	8
CHAPITRE I - Dispositions applicables à la zone UA avec le secteur UAz	9
CHAPITRE II - Dispositions applicables à la zone UB avec les secteurs UBz et UBza	22
CHAPITRE III - Dispositions applicables à la zone Uh	31
CHAPITRE IV - Dispositions applicables à la zone UI	38
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	46
CHAPITRE I - Dispositions applicables à la zone AUz	47
CHAPITRE II - Dispositions applicables à la zone AUa avec les secteurs AUai et AUaz	52
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</b>	65
CHAPITRE I - Dispositions applicables à la zone A	66
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE</b>	73
CHAPITRE I - Dispositions applicables à la zone N avec les secteurs NL NLZ et Nz	74

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la commune de VENTEROL.

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

- 1) Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme énumérés à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables, à savoir :
  - Article R 111.2 concernant la sécurité et la salubrité publiques.
  - Article R 111.4 concernant la desserte par les voies, les accès et le stationnement.
  - Article R 111.14.2 concernant le respect de l'environnement.
  - Article R 111.15 relatif aux directives d'aménagement nationales
  - Article R 111.21 concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur.
  
- 2) Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique annexées au Plan Local d'Urbanisme.
  
- 3) Demeurent applicables les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations, concernant notamment :
  - . le sursis à statuer
  - . le droit de préemption urbain
  - . les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé
  - . les vestiges archéologiques découverts fortuitement
  - . les règles d'urbanisme des lotissements maintenus (article L 315.2.1)

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

**Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.**

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
  - . UA avec le secteur UAz
  - . UB avec les secteur UBz et UBza
  - . Uh
  - . UI
  
- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :
  - . AUz
  - . AUa avec le secteur AUaz
  
- La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement :
  - . A avec le secteur Az
  
- La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement :
  - . N avec les secteurs NL, NLZ et Nz

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan et repérés par leurs indices respectifs.

**Le Plan Local d'Urbanisme définit également :**

- . les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général.
  
- . l'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
  
- . les espaces boisés classés à conserver ou à créer (article R 123-18-3 du Code de l'Urbanisme).

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

## **ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311.2 du Code forestier et interdits dans les espaces boisés classés.
- En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics, les implantations en bordure des voies publiques ou privées peuvent être autorisées dans la mesure où cela ne crée pas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.

## **ARTICLE 6 – RISQUE D'INONDATION**

- Une partie du territoire de la commune de Venterol est touchée par le risque d'inondation de la Sauve (affluent de l'Eygues) et le Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 18 décembre 2006 du bassin du Lez pour le ruisseau de Chapelut (affluent du Lez).
- Dans le secteur défini au plan de zonage par une trame spécifique. sont interdites toutes nouvelles constructions;
- Peuvent être autorisés les occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues:
- les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...),

- - les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- - l'extension d'un bâtiment existant par surélévation sans création de nouveaux logements, pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.
- - l'extension limitée d'un bâtiment existant (20 m<sup>2</sup> ou 10 de la SHON initiale) en vue notamment de la construction d'une zone refuge et sans création de nouveaux logements. Le premier niveau de plancher habitable doit se situer au dessus de la cote de référence. L'extension sera réalisée sur vide sanitaire aéré et vidangeable ou à l'étage sur une surface non créatrice de SHON (garage, remise, etc.), pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.
- - La création de bâtiments liés et nécessaires aux exploitations agricoles existantes autres que les bâtiments d'habitations ou ceux destinés à l'élevage, si aucune autre solution alternative n'est raisonnablement envisageable ailleurs.
- -l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,
- - les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m<sup>2</sup> de SHOB et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue,
- - les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin...) à condition que leur surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>,
- - les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
- - la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation
- - les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.
- - les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.
- 
- Certaines de ces dispositions peuvent être supprimées pour ne pas apparaître plus permissif en zone inondable par rapport au règlement du reste de la zone tel qu'il est rédigé actuellement.
- 
- Dans toutes les zones inondables, les sous sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues

## ARTICLE 7 – RISQUES TECHNOLOGIQUES

La commune est traversée par une canalisation de transport de gaz, ouvrage public faisant l'objet d'une servitude d'utilité publique, en application de la circulaire du 14 août 2006, il convient, dans la zone des dangers graves pour la vie humaine (PEL) de proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie et dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine (ELS) de proscrire, outre la construction d'immeubles de grande hauteur, les établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Les études de sécurité concernant la canalisation de gaz conduisent à définir une zone à risques graves (PEL) de 15 mètres et très graves (ELS) de 10 mètres de part et d'autre de la canalisation DN 100.

### DISTANCE EN METRES A PRENDRE EN COMPTE DE PART ET D'AUTRE DE L'AXE DES CANALISATIONS

Type de canalisation	IRE	PEL	ELS
DN 100 PMS 67,7	25m	15m	10m

**IRE** : Distance des effets irréversibles, de part et d'autre de l'axe de la canalisation

**PEL** : Distance des premiers effets létaux, de part et d'autre de l'axe de la canalisation

**ELS** : Distance des effets létaux significatifs de part et d'autre de l'axe de la canalisation

## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **C H A P I T R E I**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

La zone UA recouvre la partie urbaine (centrale) dense, où le bâti ancien est dominant, dans laquelle certaines constructions sont édifiées à l'alignement des voies.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

Elle comprend le secteur Uaz.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

## **ARTICLE U.A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les garages collectifs de caravanes
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées

## **ARTICLE U A. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

## **ARTICLE U.A. 3 - ACCES ET VOIRIE**

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## **ARTICLE U.A. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1.) Alimentation en eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **2.) Assainissement des eaux usées :**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### **3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - . soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

#### 4.) Electricité et téléphone :

- Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain.

#### 5.) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

### ARTICLE U.A. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementées.

### ARTICLE U.A. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.
- **Dans le secteur UAz**, les reconstructions doivent être implantées sur les murs et fondations existants.

#### Toutefois :

- Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait par rapport à l'alignement peuvent être édifiées en tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes situées en retrait par rapport à l'alignement sont autorisés.

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

- Le long des voies et dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions doivent :
  - soit être implantées en façade d'une limite séparative aboutissant aux voies, à l'autre limite séparative (ordre continu),

- soit être implantées en façade à partir d'une seule limite séparative aboutissant aux voies (ordre semi-continu). Dans ce dernier cas, la distance entre la construction et la limite séparative ne doit pas être inférieure à 4 mètres.
- Au-delà d'une profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions seront autorisées selon les règles ci-après :
  - La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
  - Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative, si elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
  - La construction sur les limites séparatives est également autorisée pour les bâtiments annexes dans la mesure où le bâtiment à construire ne dépasse pas 3,5 mètres à l'égout sur la limite séparative.

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

- Non réglementée.

#### **ARTICLE U.A. 9 - EMPRISE AU SOL**

- Non réglementée.

#### **ARTICLE U.A. 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres.

## **ARTICLE U.A. 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

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

### **1/ Démolitions des bâtiments et des murs**

Elles ne seront acceptées qu'en cas de force majeure ou bien lorsqu'elles permettront de restituer ou de recomposer, par exemple, le caractère originel d'un édifice, d'une rue, d'une façade ou d'un mur de clôture ancien. Les démolitions de corps de bâtiments ou de ruines pour la création d'une piscine ne seront pas autorisées.

### **2/ Implantations**

Les constructions de toute nature (bâti, murs de clôture, ...) seront à l'alignement, en bordure de voie publique et en limite de propriété. En cas d'impossibilité, l'implantation sera au moins sur une des limites. Les reconstructions s'implanteront sur les murs et fondations existantes.

### **3/ Volumes du bâti et pentes de toitures**

- a) Les projets de travaux d'adjonction ou de modification seront impérativement respectueux des caractéristiques actuelles du tissu urbain.
- b) Les surélévations ou abaissements seront limités à 1 mètre par rapport aux bâtiments mitoyens. Toutefois, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes pourra être refusée si le projet n'est pas compatible avec le contexte.
- c) Les volumes formant passage sur rue (soustets), les arcs entre bâtiments doivent être conservés et restaurés à l'occasion des travaux d'entretien des bâtiments auxquels ils sont attachés. Leur volumétrie d'origine doit être conservée.
- d) Le pourcentage des pentes de toiture sera en accord avec celui des constructions les plus immédiates (généralement de 28 à 32 %).

### **4/ Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes (garages, remises, préaux, locaux techniques...) seront construits comme les corps principaux du bâti et devront par leur épannelage et l'orientation des couvertures, être en harmonie avec eux.

## 5/ Couvertures

Elles seront en tuiles canal de terre cuite en courant et en couvert, à l'exclusion de tout autre produit. En courant et en couvert, toute toiture faisant l'objet de travaux de réfection et recouverte d'un autre matériau devra être reprise en tuile canal. Il en va de même pour tous les accessoires (souches, rives, bas de pentes ...).

a) **Les faitages** seront parallèles aux voies publiques, ainsi que les égouts de bas de pentes.

En angle, de rues, les toitures seront réalisées à croupes et arêtières.

b) **La couleur des tuiles** sera aussi proche que possible de celle des tuiles anciennes traditionnelles. Les couleurs rouge, brun gris ou jaune trop clair seront proscrites.

c) **Les bas de pente** peuvent être :

- à génoises (2 à 4 rangs selon le cas),
- à corniche,
- à passées bois (chevronnage et voligeage apparents).

Les tuiles d'égout reposeront directement sur la génoise ou la corniche ; aucune surépaisseur entre le couronnement de murs et la couverture ne sera tolérée, ni admise.

d) **Les rives** seront constituées d'une rangée simple ou double de tuiles canal de couvert, en léger débord, sans « goutte d'eau » maçonnée.

e) **Les souches de cheminée** devront être bien implantées. Elles sont proscrites en bas de pente et en applique extérieure sur façades. Leur couverture sera soignée. L'utilisation des accessoires préfabriqués (béton ou tôle) sera proscrite.

f) **Les accessoires et systèmes de collecte des eaux** (abergements, chéneaux, descentes eaux pluviales) seront en zinc ou cuivre à l'exclusion du PVC ; les abergements peuvent aussi être réalisés en plomb à l'exclusion des produits de feutres bitumiques ou bitumes aluminés.

g) Idem pour les **solins** qui devront être recouverts par une moraine de maçonnerie identique à celle de la façade concernée.

h) **Les terrasses en toitures** :

Elles concernent la transformation du dernier niveau et la création d'une terrasse accessible. Elles ne sont pas interdites.

Elles ne devront pas être perceptibles depuis la rue ou les espaces publics.

La forme « tropézienne » est proscrite.

Leur surface ne devra pas excéder 10 à 12 % de celle du versant concerné.

Le défoncé ne pourra pas être situé en bas de pente :

- une bande de 3 m linéaires de profondeur minimum, couverte comme le reste de la toiture, constituera le bas de pente,
- les défoncés en haut de pente (vers ou à l'alignement du faitage) seront préférés, car ils sont ainsi assimilés à des puits de lumière ou des cours intérieures.

Les terrasses qui existent sur les parcelles 146 et 172 pourront être modifiées dans le sens d'une amélioration.

**i) Les capteurs solaires et photovoltaïques :**

Ils sont soumis à des conditions d'intégration très strictes.

- ils seront dotés de vitrage extérieur non réfléchissant,
- l'implantation des capteurs devra être étudiée comme une réponse à un besoin architectural et non pas comme la pose seulement d'accessoires techniques,
- comme pour les verrières et les châssis en toiture, le plan de la surface vitrée devra régner strictement avec celui de la couverture (niveau supérieur des tuiles découvert, sans créer de creux ni de rehaut).

**j) Les fenêtres de toitures :**

Elles sont autorisées à condition que leur nombre et leurs dimensions soient limités. Elles devront :

- ne pas dépasser 1m<sup>2</sup> par unité,
- être implantées dans la couverture avec un souci de composition,
- être situées strictement dans le plan de la couverture (niveau supérieur des tuiles de couvert, sans créer de creux ni de rehaut),
- être dotées de surface vitrée extérieure non réfléchissante.

**k) Les verrières :**

En toiture comme en façade, elles ne seront autorisées qu'à condition d'être parfaitement intégrées au support de la construction concernée.

Leurs dimensions ne devront pas en faire l'élément principal ni en façade ni en toiture.

La vitrerie extérieure devra être non réfléchissante.

La couleur des menuiseries sera en harmonie avec l'ensemble du contexte environnant.

Les couleurs aluminium anodisé, bronze, champagne et blanche sont proscrites.

## **6/ Façades**

Toute technique d'isolation par l'extérieur, avec ou sans enduit de finition, est proscrite.

Aucun bois de charpente ne devra être visible en pignon.

**a) Les enduits :**

D'une manière générale, et comme le veulent la tradition et la logique de construction, les façades seront enduites.

### Les travaux relatifs à ce chapitre peuvent consister en 2 points :

- rafraîchissement d'enduits (nettoyage, badigeon à la chaux, exceptionnellement peinture minérale),
- en réfection après piquage, réalisation d'enduits totalement disparus ou encore d'enduits n'ayant jamais existé. Dans ce cas, ces enduits seront exécutés au mortier de chaux naturelle teinté dans la masse ou avec décors au badigeon de chaux.

Une étude devra être présentée à partir de photos de l'existant et d'un projet dessiné à l'échelle sur lequel apparaîtront tous les éléments constituant la ou les façades (percements, menuiseries extérieures, balcons, bas de pentes, zinguerie, câblerie, ...). Les finitions de type « brut de projection », écrasé ou gratté grossier sont proscrites.

La finition dite « tête vue » pourra être exceptionnellement autorisée (façade à faux aplomb important, maçonnerie de remplissage appareillé, ...).

Les effets de soubassements peints ne sont pas proscrits à condition d'être en harmonie avec la façade.

#### **b) Les éléments en pierre :**

Sauf exception (ouvrages dits « de commande », murs appareillés, ...), la mise en apparence par « rejointoiement » des maçonneries de pierres « tout venant » est proscrite.

Les constructions du village de Venterol faisant apparaître des encadrements ou des éléments de modénature en pierres taillées et ouvragées, ceux-ci pourront être laissés apparents et restaurés, voire même remplacés par des ouvrages neufs à l'identique. Dans ce dernier cas, ils ne pourront être qu'en pierres adéquates (calcaire, calcaire gréseux... de provenance aussi locale que possible).

Les arrêts de l'enduit au droit de ces éléments de pierre devront être parfaitement rectilignes (horizontaux et verticaux), sans surépaisseur.

Toute application de peinture sur ces éléments de pierre est interdite.

#### **c) Les percements :**

Sauf exception confirmée par un parti contemporain de qualité architecturale manifeste, les créations ou les modifications de percements qui ne respecteraient pas les proportions et l'esprit des façades traditionnelles ne seront pas acceptées.

- Pour les fenêtres d'étages courants, le rapport moyen entre la hauteur et la largeur du percement est fixé entre 1,4 et 1,6 maximum.
- En façade, les dimensions et proportions des ouvertures décroissent du bas vers le haut.
- Pour les châssis à 1 vantail, le rapport moyen peut avoisiner 1,2.
- Les ouvertures de type « canestrons » (dimensions maxi 50 cm) peuvent être carrées.
- Les portes-fenêtres en étage sans balcon sont proscrites.

- En cas de création, les reprises en sous-œuvre de type « béton » ne devront pas apparaître.
- Toute obturation de baie existante qui posséderait un encadrement en pierres taillées est proscrite. Peut déroger à cette règle, la fermeture qui s'imposerait pour des questions d'aménagement intérieur. Dans ce cas, l'obturation en façade sera effectuée en retrait des arêtes extérieures (10 à 15 cm) par un fond enduit comme le reste de la façade.
- Les appuis extérieurs de fenêtre en béton ou ciment sont proscrits. De même, les appuis revêtus d'éléments de terre cuite d'épaisseur inférieure à 3 cm. Les bandeaux ou corniches de pierres de taille en appui de fenêtre existant seront impérativement conservés.
- A l'exception du cas des grandes ouvertures (portail en rez-de-chaussée), la création de linteaux en bois pleins ou plaqués est proscrite.

#### **d) Les menuiseries extérieures :**

Toutes les menuiseries extérieures seront en bois ou en métal peints. Elles seront peintes à l'exception des portes d'entrée qui seraient d'essence particulière (noyer, chêne, châtaignier) qui peuvent être traitées par un produit n'altérant ni la nature ni la teinte d'origine du bois.

- Pour les volets, la quincaillerie sera peinte de la même couleur que le bois, sans contraste (empares, gonds, crémaillères).
- Pour les fenêtres à 2 vantaux, les volumes vitrés seront divisés « à la provençale » (3 à 4 carreaux par vantail, plus hauts que larges ou carrés).
- Les volets bois seront à lames larges verticales, à lames contrariées ou encore à caissons (cadre, traverses et lames verticales). Ils se rabattent en façade et peuvent être ajourés (tout ou partie, à l'horizontale). Les volets à barres et écharpes sont proscrits tout comme les volets en PVC, les persiennes pliantes et les volets roulants quel qu'en soit le matériau, y compris ceux dont le coffret serait intérieur ou extérieur caché ou non par un lambrequin.
- Les menuiseries de châssis à un vantail ou situées dans des baies à meneaux ou trumeaux pourront être à plein vitrage sans petits bois de subdivision.
- Les fenêtres à meneaux et trumeaux ne doivent pas être pourvues de volets extérieurs.

#### **e) Les balcons et ferronneries :**

Le village compte quelques balcons traditionnels, de dimensions modestes, qui peuvent servir d'exemples. Toutefois ils ne constituent pas une dominante.

- Les saillies ne pourront pas excéder 80 cm de profondeur par rapport au nu du mur porteur.
- La longueur en façade sera appréciée au cas par cas (les trop grands développés seront proscrits).

Les garde-corps de balcons en maçonnerie (pleins ou claustras, en bois ou encore en matériaux mixtes) sont proscrits. Ils seront constitués par des ouvrages métalliques peints sobres et inspirés des traditions locales.

Les garde-corps galbés ou faisant toute autre saillie sont proscrits.

Les grilles de défense seront en métal peint, barreaudage simple de section appropriée dans un plan vertical.

Les marquises d'inspiration 19<sup>ème</sup> siècle (ossature métallique, vitrage transparent) seront autorisées.

#### f) **Les auvents :**

Les auvents sur porte d'entrée ou de garage ou encore sur balcons, charpentés et couverts en tuiles sont proscrits.

Des ouvrages plus légers (treille, verre et métal par exemple) inspirés de la tradition seront acceptés.

### **7/ Réseaux divers**

Les coffrets (EDF, TELECOM ...) ne seront pas en saillie ni apparents. Ils seront encastrés dans des niches, dans l'épaisseur des maçonneries et dissimulés par un portillon de bois, à peindre.

Les câbleries (EDF, TELECOM...) seront obligatoirement implantées sous les passées de toitures et le long des descentes d'eaux pluviales, enterrées ou encastrées.

Les antennes paraboliques visibles du domaine public sont proscrites.

### **8/ Commerces**

S'il semble assez évident que le village de Venterol n'est pas appelé à être doté de nombreux commerces, les quelques besoins qui peuvent se manifester seront particulièrement analysés et appréciés en fonction du contexte.

Les créations de façades commerciales en rez-de-chaussée seront autorisées si elles respectent l'esprit de l'architecture du bâtiment concerné et ses ordonnancements.

Les vitrines devront être en retrait de 20 cm minimum du nu de la façade. Les menuiseries en alu naturel, argent, doré, bronze ou habillage de croûte de bois... sont proscrites. Les devantures en bois, à l'ancienne, et dans le style 19/20 pourront être autorisées.

Les enseignes commerciales seront simples et en harmonie avec la façade concernée.

Elles seront autorisées dans la limite d'une par établissement. Elles seront de préférence en drapeau ou peintes sur la façade. Les lettres indépendantes pourront être autorisées.

Leur hauteur ne pourra excéder 25 cm.

A condition d'être discrets, les stores et bannes pourront être acceptés.

Sont proscrits :

- les caissons lumineux,
- les enseignes clignotantes,
- les enseignes fluorescentes et de couleurs trop vives,
- les graphismes compliqués,
- les matériaux autres que bois peint, métal, toile, verre et plexiglas.

## **9/ Traitements des espaces publics / privés : (article 13 ter de la loi de 1913)**

Le recours aux pavés autobloquants à emboîtement géométrique est proscrit. Les calades en pierre calcaire, avec fil d'eau central, seront préférées. Le bicouche gravillonné est autorisé de même que le béton. La sobriété et l'élégance sont de rigueur afin de conserver à Venterol son caractère de village. Les accessoires de mobilier urbain qui ne seraient pas en harmonie avec le caractère rural des lieux ne seront pas autorisés.

Ils ne devront en aucun cas être ou devenir des supports de publicité, (article 13 ter de la loi de 1913).

Il en va de même pour l'éclairage public (luminaires, mâts, ...).

## **10/ Clôtures**

Les clôtures seront constituées de murs maçonnés d'une hauteur comprise entre 1m20 et 2 m. La maçonnerie pourra être en pierres apparentes, de pays, avec le minimum de joints.

Ces murs pourront également être enduits au mortier de chaux naturelle, traités comme précisés dans le chapitre 6 - Façades.

Le couronnement de ces murs de clôture sera conforme à la tradition :

- arase arrondie,
- couverture en pierre, avec, ou non, un effet de goutte d'eau.

Leur couverture par un arrangement de tuiles canal ou par des chaperons préfabriqués n'est pas autorisée.

Les clôtures en grillages sont interdites.

Les clôtures en grille de fer plein (inspiration 19) seront acceptées au cas par cas.

Les murs de clôture anciens (en pierres de pays) et plus particulièrement lorsqu'ils bordent des voies publiques ou privées, devront être conservés, entretenus et restaurés à l'identique de la tradition.

## **11/ Piscines**

En principe, et sous réserve de l'impact de ces ouvrages dans le contexte environnant, les piscines seront autorisées, à condition:

- d'être inspirées par les bassins anciens plutôt que par le style "californien",
- que les maçonneries éventuelles hors terre soient réalisées de manière traditionnelle (pierres vues et/ou enduit comme décrit au chapitre 6 - Façades),

- d'être de forme géométrique simple,
- que le revêtement du bassin soit de ton sombre.

En terrain plat les margelles et berges seront à fleur de terrain naturel.

Les "liners" blancs et bleus seront proscrits.

Les démolitions de corps de bâtiment ou de ruines pour la création de piscine ne seront pas autorisées.

## **ARTICLE U.A. 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

## **ARTICLE U.A. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1) Espaces boisés classés :**

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

### **2.) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 3 places.

## **ARTICLE U.A. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé.

## **C H A P I T R E I I**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

La zone UB concerne des secteurs périphériques du centre

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Les constructions s'y édifient généralement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

Dans les secteurs UBz et UBza, les démolitions sont soumises au permis de démolir.

## ARTICLE U.B 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les garages collectifs de caravanes
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- **Dans le secteur UBza**, toutes les constructions à l'exception de celles autorisées à l'article UB2.

## ARTICLE U.B 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- **Dans le secteur UBza**, sont seuls autorisés :
  - Le changement de destination des constructions existantes, ainsi que des extensions dans la limite de 20 % de la SHON existante.

## ARTICLE U.B 3 - ACCES ET VOIRIE

### 1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès le long des RD sont limités à un par propriété.
- Les accès nouveaux sont interdits le long de la RD538.

## **2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE**

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 8 mètres de largeur.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

## **ARTICLE U.B 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1.) Alimentation en eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **2.) Assainissement des eaux usées :**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### **3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - . soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

### **4.) Electricité et téléphone :**

- Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain.

### **5.) Eclairage des voies :**

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

## **ARTICLE U.B 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Non réglementées.

## **ARTICLE U.B 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
- RD 538 -	- 25 mètres par rapport à l'axe de la voie
- Autres voies publiques	- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise
- Chemins piétons et cyclables	- Néant

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- . pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure, dans ce cas, les constructions peuvent être implantées jusqu'à l'alignement des voies.
- . pour l'aménagement des constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé.
- . quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes. Dans ce cas, les constructions peuvent être implantées jusqu'à l'alignement des constructions existantes.

#### **ARTICLE U.B 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### **ARTICLE U.B 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Non réglementée.

#### **ARTICLE U.B 9 - EMPRISE AU SOL**

- Non réglementée.

## **ARTICLE U.B 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.

## **ARTICLE U.B 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

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

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

### **A) Implantation et volume :**

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

### **B) Eléments de surface**

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles romanes anciennes ou vieillies artificiellement.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

### C) Clôtures

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire.

Elles pourront être constituées :

- . Soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal) d'une hauteur maximum de 1,6 mètres
- . Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.

### ARTICLE U.B 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

**Il est exigé au minimum :**

**Pour les constructions à usage d'habitation :** 1 place par 80m<sup>2</sup> de SHON.

- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

**Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :** 1 place par tranche indivisible de 35 m<sup>2</sup> de SHON.

**Pour les constructions à usage commercial :**

- si la surface de vente est inférieure à 300 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente.

- si la surface de vente est supérieure à 300 m<sup>2</sup>, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.

**Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :**

- destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
- appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
- destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
- destinées à la restauration : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. (bars, salles de café, restaurant cumulés).

**Modalités d'application :**

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

**ARTICLE U.B 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

**1) Espaces boisés classés :**

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

**2.) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 3 places.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

- **Dans le secteur UBza**, tout changement de destination ou toute extension des constructions existantes entraîne l'obligation de planter les espaces libres à raison d'un arbre à haute tige pour 50 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE U.B 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,30.

## **C H A P I T R E I I I**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uh**

La zone Uh concerne des hameaux ou des secteurs faiblement urbanisés où ne sont autorisés que le changement de destination des bâtiments existants, les extensions de ces bâtiments existants et la construction d'annexes.

## **ARTICLE Uh 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées.

## **ARTICLE Uh 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande.
  - L'aménagement à usage d'habitation.
  - L'extension en vue de l'habitation sans excéder 30 % de l'emprise au sol du bâtiment concerné.
- Les constructions à usage d'annexes lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite totale de 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

## **ARTICLE Uh 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES**

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Les accès le long des RD sont limités à un par propriété.
- Les accès nouveaux sont interdits le long de la RD538.

## **2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

## **ARTICLE Uh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1.) Alimentation en eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **2.) Assainissement des eaux usées :**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

### **3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - . soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - . soit absorbées en totalité sur le terrain.

## ARTICLE Uh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- La superficie de terrain pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants devra être conforme aux prescriptions édictées par le schéma d'assainissement.
- Les minima ne sont pas exigés :
  - pour les constructions à usage d'annexes ou de stationnement
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs
  - pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants

## ARTICLE Uh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

<b>Nature et désignation des voies</b>	<b>Recul minimum</b>
- RD 538	-25 mètres par rapport à l'axe de la voie
- Autres voies publiques	- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise
- Chemins piétons et cyclables	- Néant

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - . pour l'aménagement des constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé. Dans ce cas, les constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement des constructions existantes.

## **ARTICLE Uh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

- Non réglementée.

## **ARTICLE Uh 9 - EMPRISE AU SOL**

- Non réglementée.

## **ARTICLE Uh 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.

## **ARTICLE Uh 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

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

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

### **A) Implantation et volume :**

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

### **B) Eléments de surface**

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles romanes anciennes ou vieilles artificiellement.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

### **C) Clôtures**

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire.

Elles pourront être constituées :

- . Soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal) d'une hauteur maximum de 1,6 mètres
- . Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.

## **ARTICLE Uh 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

## **ARTICLE Uh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 3 places.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

## **ARTICLE Uh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé.

## **C H A P I T R E I V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI**

La zone UI est destinée principalement à des activités :

- artisanales et aux activités commerciales qui s'y rattachent
- industrielles
- commerciales
- de service

## **ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage :
  - . d'habitations à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
  - . hôtelier
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les parcs résidentiels de loisirs

## **ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les habitations destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés dans la zone à condition d'être intégrées au bâtiment d'activité.  
Leurs surfaces ne devra pas excéder 20 % de la SHON du bâtiment d'activité.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction, à la mise hors d'eau ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## **ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES**

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE**

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 8 mètres de largeur.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

## **ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1.) Alimentation en eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnection.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

### **2.) Assainissement des eaux usées :**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### **3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - . soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - . soit absorbées en totalité sur le terrain.

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

#### 4.) Electricité et téléphone :

- Les réseaux doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

#### 5.) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

### ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementées.

### ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées avec un retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
- RD 538	- Logements : 35 mètres par rapport à l'axe de la voie - Autres constructions : 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- Autres voies publiques	- 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.
- Chemins piétons et cyclables	- Néant

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
  - . Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
  - . Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.

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

- La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.

#### **ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL**

- Le maximum d'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 50 % de la superficie du terrain.

#### **ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

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

- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

## **ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

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

### **A) Implantation et volume :**

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

### **B) Eléments de surface :**

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Elles seront de couleur sombre. Les matériaux brillants en couverture sont interdits.

### **C) Les clôtures :**

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,6 mètres.
- Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 0,60 mètres.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

#### **D) Les enseignes :**

- Une enseigne par façade est autorisée sur le corps du bâtiment principal. Elle doit être située en applique sur le mur de façade.

#### **E) Tenue des parcelles :**

- Les constructions quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
- La création ou l'extension d'installation ou de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

### **ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

### **ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

#### **Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

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

- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 75 m<sup>2</sup>.
- Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

#### **ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé.

## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## **C H A P I T R E I**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUz**

La zone AUz est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme. Elle sera destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation.

Elle conserve son caractère naturel, peu ou non équipé dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUz nécessite une modification ou une révision préalable du PLU.

## **ARTICLE AUz 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

## **ARTICLE AUz 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les exhaussements et affouillements de sol dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellements.

## **ARTICLE AUz 3 - ACCES ET VOIRIE**

- Sans objet.

## **ARTICLE AUz 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1.) Alimentation en eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

### **2.) Assainissement des eaux usées :**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- Pour les constructions existantes et à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

### **3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent :
  - . soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - . soit être absorbées en totalité sur le terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

### **ARTICLE AUz 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Non réglementées.

### **ARTICLE AUz 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- Sauf indication contraire portée au plan, les façades sur voies doivent être implantées avec un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.
- Ces dispositions ne sont pas exigées :
  - . Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

## **ARTICLE AUz 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

- Sans objet.

## **ARTICLE AUz 9 - EMPRISE AU SOL**

- Sans objet.

## **ARTICLE AUz 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- Sans objet.

## **ARTICLE AUz 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- Sans objet.

## **ARTICLE AUz 12 - STATIONNEMENT**

- Sans objet.

## **ARTICLE AUz 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- Sans objet.

## **ARTICLE AUz 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Sans objet.

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

La zone AUa actuellement peu équipée est destinée à l'extension future de l'agglomération. Lorsque les voies et réseaux existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone, les orientations et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble soit à mesure de la réalisation des équipements internes prévus par le règlement.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent :

- Dans les secteurs Aua et Auaz : aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.
- Dans le secteur AUai : des activités industrielles, artisanales, commerciales et de service dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.
- Dans les secteurs Aua et Auaz : en application de l'article L123.2.d du Code de l'Urbanisme et dans le respect des objectifs de mixité sociale, chaque opération comportant au moins 10 logements devra comporter un minimum de 15% de logements locatifs sociaux.

## ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- Les constructions agricoles nouvelles
- **Dans le secteur AUai**, les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

## ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**1) Sont notamment admises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :**

### **Dans les secteurs Aua et AUaz :**

- Toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines, notamment :
  - . l'habitation
  - . les commerces, bureaux, services
  - . les annexes fonctionnelles des constructions autorisées

**2) Conditions :**

- A l'exception des équipements d'infrastructure, tout projet doit respecter les conditions, ci-après :

### **Dans les secteurs Aua et AUaz :**

- La zone est urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement compatible avec un aménagement cohérent de la zone.

- Toute opération d'aménagement et/ou de construction doit avoir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini, ci-dessous :
  - Opération d'une superficie minimale de 5.000 m<sup>2</sup> ou constituant le solde de la zone.
  - L'opération doit garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

**Dans le secteur AUai :**

- La zone est urbanisée dans le cadre d'une opération de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone.
- Les habitations destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés dans la zone à condition d'être intégrées au bâtiment d'activité. Leur surface ne devra pas excéder 20% de la SHON du bâtiment d'activité.
  - L'opération doit garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

**ARTICLE AUa 3 - ACCES ET VOIRIE**

**1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES**

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

- **Dans le secteur AUai**, les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

## **ARTICLE AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1.) Alimentation en eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **2.) Assainissement des eaux usées :**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - . soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux soit dans les cours d'eau.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

### **4.) Electricité et téléphone :**

- Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain.

## **5.) Eclairage des voies :**

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

## **ARTICLE AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Non réglementées.

## **ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- Sauf indication contraire portée au plan, les façades sur voies doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.
- Ces dispositions ne sont pas exigées :
  - Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.
  - Pour les constructions à usage d'annexes et de stationnement.
  - Pour les voies de desserte interne des opérations d'ensemble assujetties à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.

## **ARTICLE AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

- **Dans le secteur AUai**, la distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.

#### **ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL**

- **Dans le secteur AUai**, le maximum d'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 50 % de la superficie du terrain.

#### **ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.
- **Dans le secteur AUai**, la hauteur des constructions mesurée au faîtage des toitures ne doit pas dépasser 9 mètres.

#### **ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

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

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

## **1. Secteur d'urbanisation nouvelle à enjeux spécifiques – secteur AUaz**

L'évaluation de l'impact des constructions dans le site (considérations paysagères, cônes de visibilité) et des implications environnementales (cadre de vie, renouvellement urbain, développement durable) seront particulièrement prises en compte pour l'appréciation des projets. Par exemple, l'urbanisation sous forme pavillonnaire et discontinu n'est pas encouragée. Les projets pourront être innovants à condition d'être intégrés et exemplaires. Les projets d'écriture contemporaine (toitures plates, percements non traditionnels) pourront être autorisés à condition de :

- concerner un ensemble de constructions sous forme de tranches cohérentes et compatibles avec le reste de la composition;
- faire l'objet d'un avant-projet avec étude d'impact (volet paysager, cônes de visibilité, échantillons matériaux, couleurs, ...).

### **a) Démolitions**

Qu'il y ait ou non projet de reconstructions, elles sont autorisées dans la mesure où elles ne peuvent concerner que des corps de bâtiments modestes et sans caractère architectural particulier.

### **b) Implantation**

L'implantation des constructions à venir devra être étudiée à partir d'un plan de masse pour l'ensemble de la zone. **Les projets au "coup par coup" ne seront pas acceptés.** Les grandes lignes d'implantations souhaitées sont reportées dans les orientations d'aménagement du PLU.

Les implantations devront respecter les topographies de l'assiette foncière concernée.

Les travaux de terrassements autres que ceux nécessaires aux fondations des ouvrages ne seront acceptés qu'à condition qu'ils participent effectivement à la bonne adaptation et à l'intégration des projets de constructions ( par exemple: encastrement des constructions dans des talus naturels, ...).

### **c) Volumes du bâti / épannelage**

Les constructions ne pourront dépasser R+ 2 par rapport au point le plus bas de l'assiette de construction (soit cote NGF 445).

Les volumes devront être simples, sans décrochements de toitures ou de façades excessifs.

L'impact des pignons (en cas de parti pris architectural traditionnel) devra être limité.

Le long du chemin des Echirons et de la voie intérieure au plan d'urbanisation du secteur 5 (existant ou à tracé modifié), les fronts des façades à venir devront être homogènes.

### **d) Bâtiments annexes**

Ils concernent nécessairement des constructions de taille modeste (abris, locaux techniques, ...). Il est souhaitable qu'ils soient intégrés au projet initial.

En cas de demande différée, ils devront être harmonieusement intégrés à la construction d'origine (accolement, imbrication, ...), ou éventuellement dissociées à condition de :

- ne pas augmenter l'effet d'impact de la construction dans le site,
- trouver une implantation strictement sur les limites de parcelles.

Ils ne pourront pas comporter d'étage(s) sur rez-de-chaussée.

#### **e) Couvertures**

- Parti pris traditionnel : les couvertures seront en tuiles de terre cuite, grandes ondes, canal de préférence ou à emboîtement.
- Parti pris contemporain : les couvertures en toitures-dalles ou autres écritures ne sont pas exclues à condition que :
  - leur impact soit mesuré,

Les matériaux réfléchissants ne seront pas autorisés.

Dans ce domaine, les projets seront étudiés au cas par cas.

#### **f) Façades**

- Parti pris traditionnel : les façades devront s'inspirer de la tradition (ordonnancement, composition, proportions, menuiseries bois, ...) et dans ce cas, l'esprit du règlement des secteurs précédents s'applique strictement. Autant que possible, les enduits seront eux aussi traités traditionnellement (à base de chaux naturelle, décors et couleurs naturels).
- Parti pris contemporain : L'écriture traditionnelle ne s'impose plus, mais la composition et le traitement des façades seront examinés et appréciés au cas par cas. Ceci, compte tenu de l'aptitude des projets à s'intégrer harmonieusement ou non dans la composition d'ensemble et compte tenu également de l'impact des façades concernées dans le site. Dans tous les cas les façades trop claires et (ou) revêtues de matériaux réfléchissants sont interdites.

#### **g) Réseaux (alimentation et voiries)**

Les réseaux existants seront enfouis. Les lignes de renforcement de réseaux également. Au même titre que le mobilier urbain, les accessoires de signalisation et le matériel d'éclairage public et privé (résidences) devront faire l'objet de projets détaillés. Qu'elles soient du domaine privé ou public, les voiries existantes requalifiées, ou celles à créer, devront avoir un impact et un gabarit aussi limité que possible.

## **h) Commerces et services**

Il est souhaitable que le secteur concerné accueille des commerces et services. Leurs vitrines et enseignes éventuelles ne pourront concerner que les seuls rez-de-chaussée. L'esprit des règles énoncées dans les secteurs précédents devra être intégralement respecté et l'impact visuel en sera limité, plus particulièrement dans l'emprise des cônes de visibilité.

## **i) Traitements des espaces publics**

Les plantations et les alignements d'arbres de haute tige devront être d'essences autochtones et leur composition inspirée par la tradition locale (alignements, mails, ...).

## **j) Clôtures**

Elles sont de deux types :

- sur domaine public,
- entre propriétés privées.
  
- Sur le domaine public : Les clôtures seront constituées de murs maçonnés d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 1,80 m. La maçonnerie pourra être en pierres apparentes, de pays, avec le minimum de joints. Ces murs pourront également être enduits au mortier de chaux naturelle, traités comme précisés dans le chapitre 6 - Façades des secteurs 1 et 2.  
Le couronnement de ces murs de clôture sera conforme à la tradition :
  - arase arrondie,
  - couvertine en pierre, avec ou non, un effet de goutte d'eau.

Toutefois, les murs d'écriture contemporaine (par exemple : béton structuré, bouchardé, lavé, ...), sont autorisés.

Leur couverture par un arrangement de tuiles canal ou par des chaperons préfabriqués n'est pas autorisée.

Les clôtures en grillages sont interdites.

Les clôtures en grille de fer plein (inspiration 19<sup>ème</sup>) seront acceptées.

- Entre propriétés privées : Les clôtures seront de préférence végétalisées, avec (ou sans) intégration de grillage, à condition qu'il ne soit visible, ni d'un côté ni de l'autre. Les essences utilisées pour ces clôtures seront de préférence composées comme des haies champêtres (variétés d'espèces et de tailles, d'origine autochtone). Par exemple : amandiers, chênes verts, prunus sauvages, buis, romarins, genêts, lauriers, ...). En cas de projet de clôtures « en dur » (maçonnerie ou autres matériaux), elles seront étudiées au cas par cas en fonction de leur impact dans le paysage.

## **k) Piscines**

Dans la mesure du possible, les projets de piscines éventuels devront faire intégralement partie du projet de construction initial.

## **2. Secteur d'urbanisation nouvelle à enjeux spécifiques – secteur AUai**

### **A) Implantation et volume :**

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

### **B) Eléments de surface :**

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Elles seront de couleur sombre. Les matériaux brillants en couverture sont interdits.

### **C) Les clôtures :**

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,6 mètres.
- Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 0,60 mètres.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

#### **D) Les enseignes :**

- Une enseigne par façade est autorisée sur le corps du bâtiment principal. Elle doit être située en applique sur le mur de façade.

#### **E) Tenue des parcelles :**

- Les constructions quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
- La création ou l'extension d'installation ou de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculemment supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

### **ARTICLE AUa 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

#### **Il est exigé au minimum :**

**Pour les constructions à usage d'habitation :** 1 place par 80m<sup>2</sup> de SHON.

- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

**Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :** 1 place par tranche indivisible de 25 m<sup>2</sup> de SHON.

#### **Pour les constructions à usage commercial :**

- si la surface de vente est inférieure à 200 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- si la surface de vente est supérieure à 200 m<sup>2</sup>, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.

**Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :**

- destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
- appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
- destinées à l'hébergement : 1 place par tranche de deux chambres.
- destinées à la restauration : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. (bars, salles de café, restaurant cumulés).

**Modalités d'application :**

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

**ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

**1) Espaces boisés classés**

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

**2) Dans le secteur AUaz :**

Les haies qui ne sont pas « naturelles » (thuyas, ...) seront, quant à elles, supprimées dans la perspective d'un projet de recomposition d'ensemble (cf la haie entourant le terrain dit de sports).

Les suppressions d'arbres ponctuelles sont soumises à autorisation et devront être motivées (composition d'ensemble, projet de remplacement mieux adapté, ...).

Parallèlement, à la limite commune aux parcelles n° 412 (établissement de Sur Vialle) et n° 423 et dans l'emprise de ce dernier tènement, la haie naturelle d'ailantes devra être doublée par un alignement de cyprès (type haie brise-vent) ou autres essences rustiques similaires dont la taille adulte devra être impérativement en mesure de masquer les constructions à venir situées dans le cône de visibilité perçu depuis Novezan et la RD538. Cet écran, à la charge du constructeur, devra être pensé et planté avant tout début de travaux de construction.

Les franges urbaines Nord-Est et Sud-Est de l'opération d'ensemble qui constituent le passage de la zone urbanisée aux secteurs naturels ou agricoles (oliveraies, vignes, chânaies), ne devront pas être bâties (murs de clôtures ou façades de constructions).

Elles seront de type halliers (haies champêtres constituées d'arbres ou arbustes d'essences autochtones).

Les « murs végétaux » (haies de résineux ou feuillus) « taillés aux carrés » sont proscrits.

### **3) Dans le secteur AUai :**

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 3 places de stationnement.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

### **4) Dans l'ensemble de la zone :**

- Les opérations de constructions individuelles ou d'immeubles collectifs doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.

## **ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- **Dans le secteur AUaz**, le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,60.
- **Dans le secteur AUai**, le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé.

## **TITRE IV**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

# **C H A P I T R E I**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

La zone A est à vocation agricole.

Elle est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend le secteur Az.

## **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.

## **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1.) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :**

- Les constructions ou installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles ne dénaturent pas le caractère des lieux avoisinants.
- La construction d'éoliennes dont la hauteur est inférieure à 12 mètres.
- Les constructions à usage agricole directement liées et nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles ou pastorales.
- L'exploitation agricole est définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la surface minimum d'installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L 311.1 du Code Rural
- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole ne sont admises qu'à proximité immédiate des bâtiments du siège de celle-ci.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires aux exploitations agricoles.
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées.
- Le camping à la ferme complémentaire à une exploitation agricole existante, ainsi que la vente à la ferme et les gîtes ruraux dans les bâtiments existants.
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions repérées au plan de zonage au titre de l'article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

## **2) Conditions**

- La surface hors œuvre nette des logements autorisés dans la zone est limitée à 250 m<sup>2</sup>.
- L'impact sur l'environnement et le paysage des serres et tunnels doit être réduit au minimum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.

## **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES**

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le long des voies RD538 et RD540, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain peut être desservi par une autre voie.

### **2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE**

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1.) Alimentation en eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- En l'absence de réseau public, l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales.

## **2.) Assainissement des eaux usées :**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

## **3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent :
  - . soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - . soit être absorbées en totalité sur le terrain
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Non réglementées.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

<b>Nature et désignation des voies</b>	<b>Recul minimum</b>
--	----------------------

<b>RD538 et RD541</b>	- 75 mètres par rapport à l'axe de la voie
<b>Autres voies publiques</b>	- 10 mètres par rapport à l'axe de la voie et 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur.

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion
  - . pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies publiques où à une distance inférieure au retrait imposé ci dessus. Dans ce cas, les constructions pourront être implantées à l'alignement des bâtiments existants.

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

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

- Non réglementée.

#### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

- Non réglementée.

#### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.
- La hauteur maximale des constructions est définie dans le tableau suivant :

Type de constructions	Hauteur
- Habitations individuelles	- 7 mètres
- Bâtiments agricoles	- 10 mètres

- Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

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

### 1) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

### 2) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

### 3) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

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

### **Espaces boisés classés :**

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

## **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé.

## **TITRE V**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE**

# C H A P I T R E I

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N recouvre les espaces à protéger pour :

- sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique et écologique.
- prendre en compte les contraintes de risques naturels et technologiques, de nuisances ou de servitudes spéciales.

Elle concerne notamment les bois et forêts. L'ensemble de ces espaces peut être classé comme espace boisé.

Elle comprend les secteurs suivants :

- NL où sont autorisées les installations liées aux sports, loisirs et les campings
- Nz et NLz

Les secteurs définis au plan de zonage par une trame spécifique sont soumis à un risque d'inondation.

## ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article N 2.

### Dans les secteurs définis au plan de zonage par une trame spécifique (zone inondable)

- toute nouvelle construction

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

### 1) Sont admises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

- L'aménagement, le changement de destination des constructions existantes dans la limite maximale de 250 m<sup>2</sup> de SHON.
- L'extension mesurée des constructions existantes dans la limite maximale de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et de 250m<sup>2</sup> de SHON totale maximum.
- Les annexes fonctionnelles des constructions existantes dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de SHOB.
- Les piscines.
- Les constructions ou installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- La construction d'éoliennes dont la hauteur est inférieure à 12 mètres.
- La reconstruction à l'identique après sinistre, sauf en cas de destruction par inondation.

### Dans les secteurs NL et NLz

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux sports, aux loisirs et à l'accueil touristique,
- Les terrains de camping et de caravanage.

Dans le secteur Nz, seuls sont autorisés l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes dans le volume existant.

Dans les secteurs définis au plan de zonage par une trame spécifique (soumis à un risque d'inondation), sont autorisés seulement :

- Les occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues:
- Les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...),
- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- L'extension d'un bâtiment existant par surélévation sans création de nouveaux logements, pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.
- L'extension limitée d'un bâtiment existant (20 m<sup>2</sup> ou 10 de la SHON initiale) en vue notamment de la construction d'une zone refuge et sans création de nouveaux logements. Le premier niveau de plancher habitable doit se situer au dessus de la côte de référence. L'extension sera réalisée sur vide sanitaire aéré et vidangeable ou à l'étage sur une surface non créatrice de SHON (garage, remise, etc.), pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.
- La création de bâtiments liés et nécessaires aux exploitations agricoles existantes autres que les bâtiments d'habitations ou ceux destinés à l'élevage, si aucune autre solution alternative n'est raisonnablement envisageable ailleurs.
- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,
- Les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m<sup>2</sup> de SHOB et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue,
- Les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin...) à condition que leur surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>,
- Les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
- La reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation
- Les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.
- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

Certaines de ces dispositions peuvent être supprimées pour ne pas apparaître plus permissif en zone inondable par rapport au règlement du reste de la zone tel qu'il est rédigé actuellement.

Dans toutes les zones inondables, les sous sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

## **2) Conditions :**

- L'impact sur l'environnement des aménagements et ouvrages admis doit être réduit au minimum, et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.
- Les piscines autorisées devront être implantées à proximité immédiate du bâtiment principal.

## **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1.) Alimentation en eau :**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

### **2.) Assainissement des eaux usées :**

- Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, s'il existe.

- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

### 3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent :
  - . soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - . soit être absorbés en totalité sur le terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire être assortie d'un pré traitement.

## ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementées.

## ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
- RD 538 } - RD 541 }	- 75 mètres par rapport à l'axe de la voie
- Autres voies publiques	- 10 mètres par rapport à l'axe de la voie et 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.
- Pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies publiques où à une distance inférieure au retrait imposé ci-dessus. Dans ce cas, les constructions pourront être implantées à l'alignement des bâtiments existants.

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

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Des implantations différentes sont admises pour les installations et la construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

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

- Non réglementée.

#### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

- Non réglementée.

#### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

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

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

### **1) Implantation et volume :**

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

### **2) Eléments de surface**

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles d'une teinte en harmonie avec les constructions existantes.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques ou de desserte collective.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

## **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.